安徽肥西经济开发区管理委员会名下的位于肥西经开区仙女路地块上建筑物（构筑物）等残余价值评估

安徽弘业房地产土地资产评估有限公司

二〇二六年十一月二十日

房地产估价报告

估价项目名称：安徽肥西经济开发区管理委员会名下的位于肥西经开区仙女路地块上建筑物（构筑物）等残余价值估价

委托估价方：安徽肥西经济开发区管理委员会

估价机构：安徽弘业房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：蒋 军　　注册号：2019310001

江 惠　　注册号：3420210010

估价报告出具日期：2026 年 11 月 20 日

估价报告编号：安徽弘业房估字（2026）第 1043 号

目　录

一、致估价委托人函 3
二、估价师声明 5
三、估价的假设和限制条件 6
（一）、本报告的估价假设 6
（二）、估价报告使用限制 7
四、估价结果报告 10
（一）委托估价人 10
（二）受托估价方 10
（三）估价对象概况 10
（四）估价目的 11
（五） 价值时点 11
（六） 价格定义 11
（七） 估价依据 12
（八） 估价原则 12
（九）估价方法 13
（十） 估价结果 15
（十一）估价人员 15
（十二）估价作业期 16
（十三）估价报告使用期限 16
附　件 17

一、致估价委托人函

安徽肥西经济开发区管理委员会：

根据贵方的委托，本公司按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》，对安徽肥西经济开发区管理委员会名下的位于肥西经开区仙女路地块上建筑物（构筑物）等残余价值进行了评估。

估价对象：安徽肥西经济开发区管理委员会名下的位于肥西经开区仙女路地块上建筑物（构筑物）等；房屋用途为工业，估价对象房屋总建筑面积8463.84平方米；

估价目的：因资产处置需要，特委托你单位对安徽肥西经济开发区管理委员会位于肥西经开区仙女路地块上建筑物（构筑物）等的残余价值进行评估，为后期公开招标提供参考依据。

价值类型：残余价值，本报告中的残余价值是指估价对象在价值时点时建筑物报废时预计可收回的残余价值扣除预计清理费用后的余额，其评估值中不包含土地使用权价值；

估价方法：成本法；

价值时点：2026年11月19日；

估价结果：在满足全部限制条件下的建筑物（构筑物）等残余价值评估结果如下：

（转下页）

（货币种类：人民币）

处号	估价对象	建筑面积（㎡）	残余价值（元）	备注（建筑结构）
1	配电房、厂房3层、厕所、门卫室	877.94	9112	混合
2	简易房	21.53	-91	简易
3	简易房	18.6	-113	简易
4	钢棚	541.2	-2268	简易
5	简易房	131.15	-558	简易
6	厂房、钢构厂房	6873.42	198402	钢
合计		8463.84	¥204,484（人民币大写：贰拾万肆仟肆佰捌拾肆元）	

特别提示：

1 估价对象的建筑面积根据委托方提供的《估价委托书》确定，若资产处置过程中，估价对象建筑面积与《估价委托书》中不一致，估价对象的结果要作相应的调整。

2 估价结果受报告中的假设和限制条件的制约。

特此

奉达！

安徽弘业房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：

二〇二六年十一月二十日

二、估价师声明

我们郑重声明：

1　注册房地产估价师在估价报告中对事实的说明是真实的和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2　本估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、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　注册房地产估价师与估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

4　注册房地产估价师是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

参加本次估价的注册房地产估价师：

姓　名	注册号	签　名	签名日期
蒋 军	2019310001	蒋军	2026 年 11 月 20 日
江 惠	3420210010	江惠	2026 年 11 月 20 日

三、估价的假设和限制条件

（一）、本报告的估价假设

1 一般假设

一般假设是指估价项目通常有的、常见的估价假设，本报告所涉及的一般假设如下：

1.1 估价委托人提供了估价对象的《评估委托书》、《国有土地使用权证》、《总平面图》等资料，注册房地产估价师已对本报告所依据的估价对象的权属、面积、用途等资料进行了检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，对其合法、真实、准确和完整做合理假定。

1.2 注册房地产估价师仅对估价对象实物状况和区位状况作了一般性的查勘，并对房屋安全、内在质量等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应专业机构进行鉴定、检测的情况下，假设估价对象建筑设计符合国家现行有关设计规范、建筑施工符合国家现行有关施工验收规范，并达到国家或行业规定的质量标准。

1.3 本报告以估价对象具有合法产权并合理持续使用为前提，其占有、使用、处分等经济活动应依照国家和肥西县的有关政策法规合法进行，并应向有关政府部门缴纳相关税费等。

1.4 假定在价值时点附近的一段时间内，估价对象所处同一供求圈内的房地产市场行情不会发生突发变化，是相对平稳的。

2　未定事项假设

未定事项假设是指对估价所必需的尚未明确或不够明确的土地用途、容积率等事项所做的合理的、最可能的假定。本报告无未定事项假设。

3　背离事实假设

背离事实假设是指因估价目的的特殊需要、交易条件设定或约定，对估价对象状况所做的与估价对象在价值时点的状况不一致的合理假定。本报告无背离事实假设。

4　不相一致假设

不相一致假设是指在估价对象的实际用途、房屋登记用途、土地登记用途、规划用途等用途之间不一致，估价对象的名称不一致等情况下，对估价所依据的用途或权利人、名称等的合理假定。本报告无不相一致假设。

5　依据不足假设

依据不足假设是指在估价委托人无法提供估价所必需的反映估价对象状况的资料及注册房地产估价师进行了尽职调查仍然难以取得该资料的情况下，缺少该资料及对相应的估价对象状况的合理假定。

本报告无依据不足假设。

（二）、估价报告使用限制

估价报告使用限制是指估价报告和估价结果的用途、使用者、使用期限等使用范围及在使用估价报告和估价结果时需要注意的其他事项。

1　估价报告和估价结果的用途说明

本估价报告和估价结果仅为委托方因资产处置需要为后期公开招标提供参考依据而评估安徽肥西经济开发区管理委员会位于肥西经开区仙女路地块上建筑物（构筑物）等的残余价值，不能用做其他任何目的。

估价委托人或者本估价报告使用人应按照法律规定和估价报告载明的使用范围使用本估价报告。估价委托人或者估价报告使用人违反前款规定使用本估价报告的，估价机构和注册房地产估价师不承担责任。

2　估价报告使用者说明

估价报告使用者为估价委托人，或为估价委托合同中约定的其他估价报告使用者和国家法律、法规规定的估价报告使用者。任何未经估价机构和估价委托人确认的机构或个人，不能因得到估价报告而成为报告使用者。

未经本公司书面同意，本估价报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

本公司不承担上述以外的任何单位和个人对本报告的全文或者部分内容提出的任何责任。

3 估价报告使用期限说明

本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为一年，即2026年11月20日起至2027年11月19日止。

四、估价结果报告

（一）委托估价人

1、委托估价单位：安徽肥西经济开发区管理委员会

2、联系地址：安徽省合肥市肥西县翡翠路318号

（二）受托估价方

机构名称：安徽弘业房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：于弘

住所：合肥市蜀山区黄山路463号盛景大厦2401-2408、2419室

统一社会信用代码：9134010075098674 53

备案等级：二级

证书编号：GA242001

有效期限：2027年04月20日

联 系 人：蒋军

联系电话：0551-64668766

邮政编号：230031

（三）估价对象概况

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	楼层	建筑面积（㎡）
1	总平面布置图	厂房	钢结构	2017	1-2/3	2456.92
2	建筑工程施工许可证(编号：012308040010)	钢构厂房	钢结构	2008	1/1	4416.5
3	总平面布置图	配电房	混合	2008	1/1	27.36
4	/	厂房3层	混合	2017	3/3F	794.61
5	/	简易房	简易	2008	1/1F	21.53
6	/	厕所	混合	2008	1/1F	27.41
7	/	简易房	简易	2008	1/1F	18.60
8	/	钢棚	简易	2008	1/1F	541.20

9	/	门卫室	混合	2008	1/1F	28.56
10	/	简易房	简易	2008	1/1F	131.15
合计						8463.84

根据委托方出具的《评估委托书》、《国有土地使用权证》、《总平面图》等，估价对象原为安徽省敦煌装饰工程有限公司所有的建筑物、附属物，后经安徽肥西经济开发区管理委员会收回该企业的土地及其地上的建筑物、附属物、设备等；2023 年 5 月 31 日，肥西县不动产登记中心出具了《不动产权利注销登记证明》。现权利人安徽肥西经济开发区管理委员会尚未办理不动产权证书。因此，估价对象明细比较清晰，本次评估不考虑估价对象附属物担保、租赁或占用、查封等物权设立情况。

（四）估价目的

因资产处置需要，特委托你单位对安徽肥西经济开发区管理委员会位于肥西经开区仙女路地块上建筑物（构筑物）等的残余价值进行评估，为后期公开招标提供参考依据。

（五） 价值时点

2026 年 11 月 20 日(现场查勘日期）。

（六） 价格定义

1、价值类型：本估价报告的价值类型为残余价值。

2、价值内涵：残余价值是指屋建筑物或其他有形资产等在不能继续使用前提下，拆除变现的价值估计数额。

本次估价结论所指价格：房屋建筑物等残值是指在价格评估基准日建筑物等报废时预计可收回的残余价值扣除预计清理费用后的余

额，其评估值中不包含土地使用权价值。

（七） 估价依据

1 有关的法律、法规：

1.1 《中华人民共和国城市房地产管理法》（1995 年 1 月 1 日起施行，2019 年 8 月 26 日修正）；

1.2 《中华人民共和国土地管理法》（1999 年 1 月 1 日起施行，2019 年 8 月 26 日修正）；

1.3 《中华人民共和国民法典》（2021 年 1 月 1 日起施行）；

1.4 《不动产登记暂行条例实施细则》（中华人民共和国国土资源部令第 63 号，2016 年 1 月 1 日起施行）；

1.5 《资产评估法》（2016 年 12 月 1 日起施行）；

1.6 其他有关法律、法规和政策。

2 技术规程及有关技术文件

2.1 《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；

2.2 《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）。

3 估价委托人提供的有关资料

3.1 权属证明复印件

3.2 其他资料

4 房地产估价机构依据的其他有关资料

4.1 近期肥西县房地产市场调查资料

4.2 评估专业人员实地查勘以及收集的相关资料

（八） 估价原则

本报告中遵循以下估价原则：

1　独立、客观、公正原则

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来说均是公平合理的价值或价格的原则。

2　合法原则

要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

3　价值时点原则

要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。

4　替代原则

要求估价结果与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差在合理范围内的原则。

5　最高最佳利用原则

要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。最高最佳利用是指房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

（九）估价方法

A、本次估价的技术思路和估价方法：

房地产估价常用的方法有比较法、成本法、收益法、假设开发法等几种方法，比较法适用于同类房地产交易案例较多的估价，收益法

适用于有收益或有潜在收益的房地产估价，成本法是指按价值时点的价格水平重新建造与估价对象具有同等功效的全新状态的建筑物的正常价格，假设开发法适用于具有投资开发或开发潜力的房地产估价。

1、不选用的估价方法

比较法，即将估价对象与在价值时点的近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的成交价格做适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值。目前，类似估价对象市场交易较少，基本无可比实例可供参考，故本次评估不宜采用比较法。

收益法是预测估价对象未来各期的净收益，选择适当的报酬率（折现率）将其折现到价值时点后累加，以此求取估价对象的客观合理价格或价值的方法。本次评估为估价对象的残余价值，以不能继续使用为前提，不符合收益法使用条件，故不宜采用收益法。

假设开发法是将估价对象房地产的预期开发后的价值，扣除其预期的正常开发成本、税金和利润等，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。此方法一般用于待开发空地或者准备改造项目，本次评估为估价对象残余价值，不宜采用假设开发法。

2、选用的方法

成本法是求取估价对象在价值时点的重置价格或重建价格，扣减各种损耗，来求取估价对象价值的方法。成本法适用条件：

1）具备可以采用的成本资料；

2）各种损耗可以量化。

根据本次评估目的及价值类型，价值时点可以测算估价对象残余可回收价值，并可计算获取估价对象的拆除清理费用，因此，可采用成本法进行评估。

B、估价方法的定义

成本法：成本法是求取估价对象在价值时点的重置价格或重建价格，扣减各种损耗，来求取估价对象价值的方法。

残余价值＝预计可以收回的残余价值（收入）-预计清理费用

（十） 估价结果

在满足全部限制条件下的房地产残余价值评估结果如下：

（货币种类：人民币）

处号	估价对象	建筑面积（㎡）	残余价值（元）	备注（建筑结构）
1	配电房、厂房3层、厕所、门卫室	877.94	9112	混合
2	简易房	21.53	-91	简易
3	简易房	18.6	-113	简易
4	钢棚	541.2	-2268	简易
5	简易房	131.15	-558	简易
6	厂房、钢构厂房	6873.42	198402	钢
合计		8463.84	¥204,484（人民币大写：贰拾万肆仟肆佰捌拾肆元）	

（十一）估价人员

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
蒋 军	2019310001		2026 年 11 月 20 日
江 惠	3420210010		2026 年 11 月 20 日

（十二）估价作业期

2026 年 11 月 19 日至 2026 年 11 月 20 日

（十三）估价报告使用期限

如果本县房地产市场比较平稳，本估价报告应用有效期从提供估价报告之日起计，有效期为壹年。

附　件

1、估价对象地理位置示意图

2、估价对象照片

3、《估价委托书》复印件

4、《国有土地使用权证》复印件

5、《总平面图》复印件

6、《建筑工程施工许可证》复印件

7、《不动产权利注销登记证明》复印件

8、估价机构法人营业执照

9、估价机构资质证书

10、估价人员资质证书

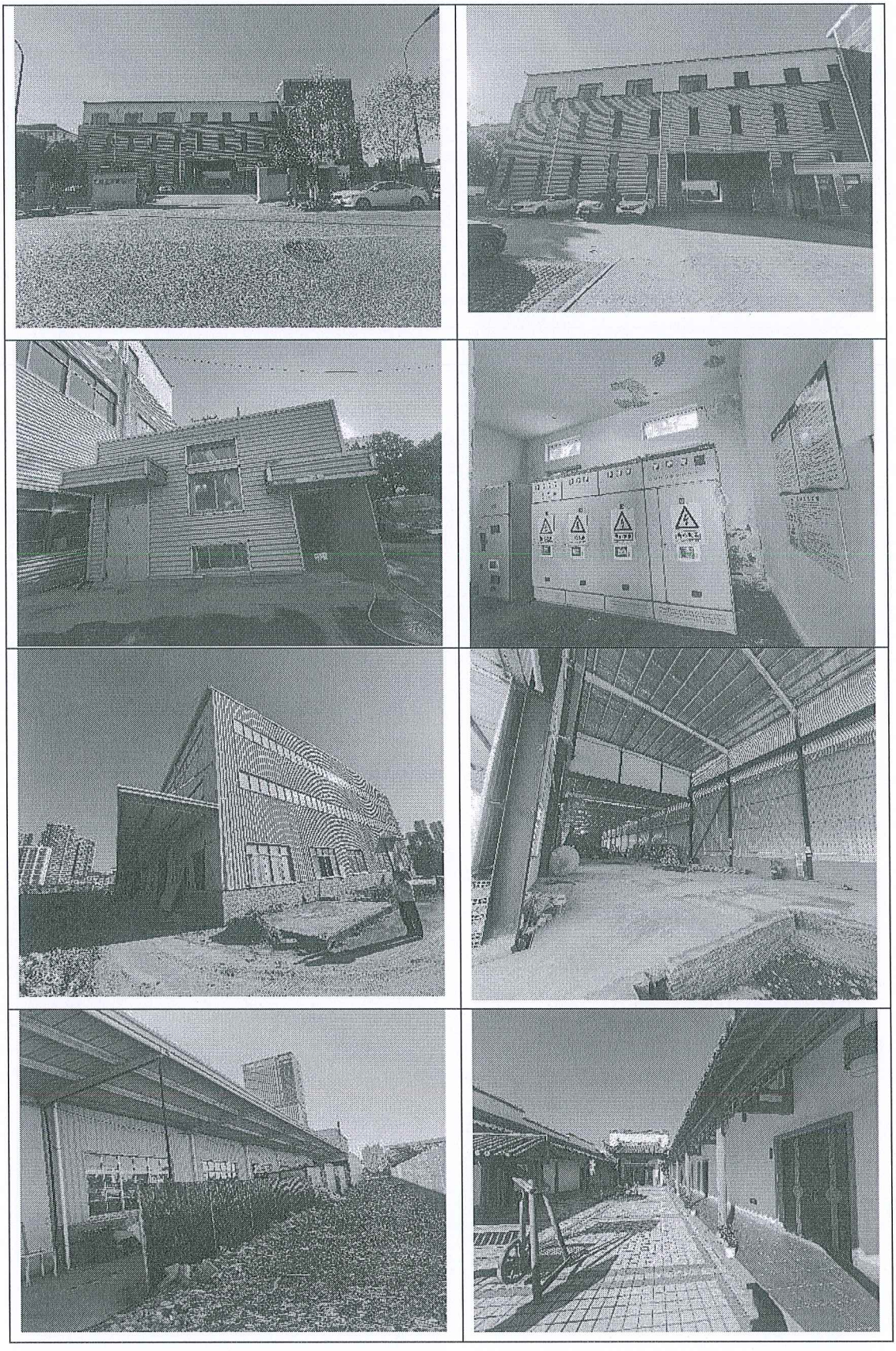
附件：

1、估价对象地理位置示意图





2、估价对象照片



3、《估价委托书》复印件

评估委托书

安徽弘业房地产土地资产评估有限公司：

现委托你公司对安徽肥西经济开发区管理委员会位于肥西经开区仙女路地块上建筑物（构筑物）等残余价值进行价格咨询评估，估价对象明细详见附表，各建筑物建筑面积以明细表为准。

价值时点：2026年11月20日(依据现场勘查日期)。

估价目的：国资产处置需要，特委托你单位对安徽肥西经济开发区管理委员会位于肥西经开区仙女路地块上建筑物（构筑物）等的残余价值进行评估，为后期公开招标提供参考依据。

贵公司应根据我方委托，对委托项目予以尽责，及时的进行现场勘查并评估，并对业务办理过程中知悉的商业机密予以保密。

特此委托。

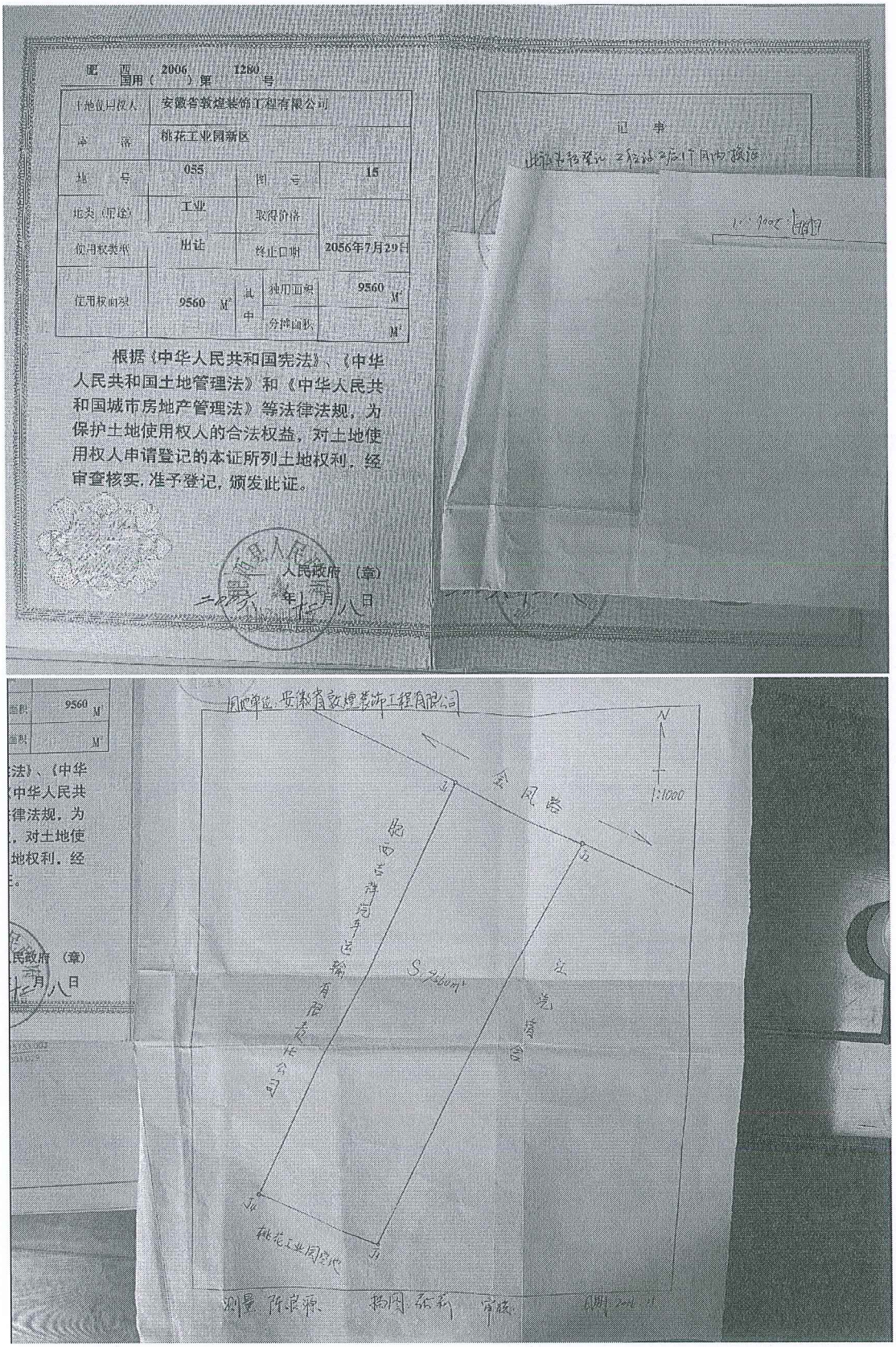
委托方：安徽肥西经济开发区管理委员会

日期：2026年11月19日

附表：

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	楼层	建筑面积（㎡）
1	总平面布置图	厂房	钢结构	2017	1-2/3	2456.92
2	建筑工程施工许可证（编号：0123090400101）	钢构厂房	钢结构	2008	1/1	4416.5
3	总平面布置图	配电房	混合	2008	1/1	27.36
4	/	厂房3层	混合	2017	3/3F	794.61
5	/	简易房	简易	2008	1/1F	21.53
6	/	厕所	混合	2008	1/1F	27.41
7	/	简易房	简易	2008	1/1F	18.60
8	/	棚棚	简易	2008	1/1F	541.20
9	/	门卫室	混合	2008	1/1F	28.56
10	/	简易房	简易	2008	1/1F	131.15
合计						8463.84

4、《国有土地使用权证》复印件



肥西国用（2006）第1280号

土地使用权人	安徽省敦煌装饰工程有限公司		
座落	桃花工业园新区		
地号	055	图号	15
地类（用途）	工业	取得价格	
使用权类型	出让	终止日期	2056年7月29日
使用权面积	9560 M²	其中 独用面积	9560 M²
		分摊面积	M²

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。

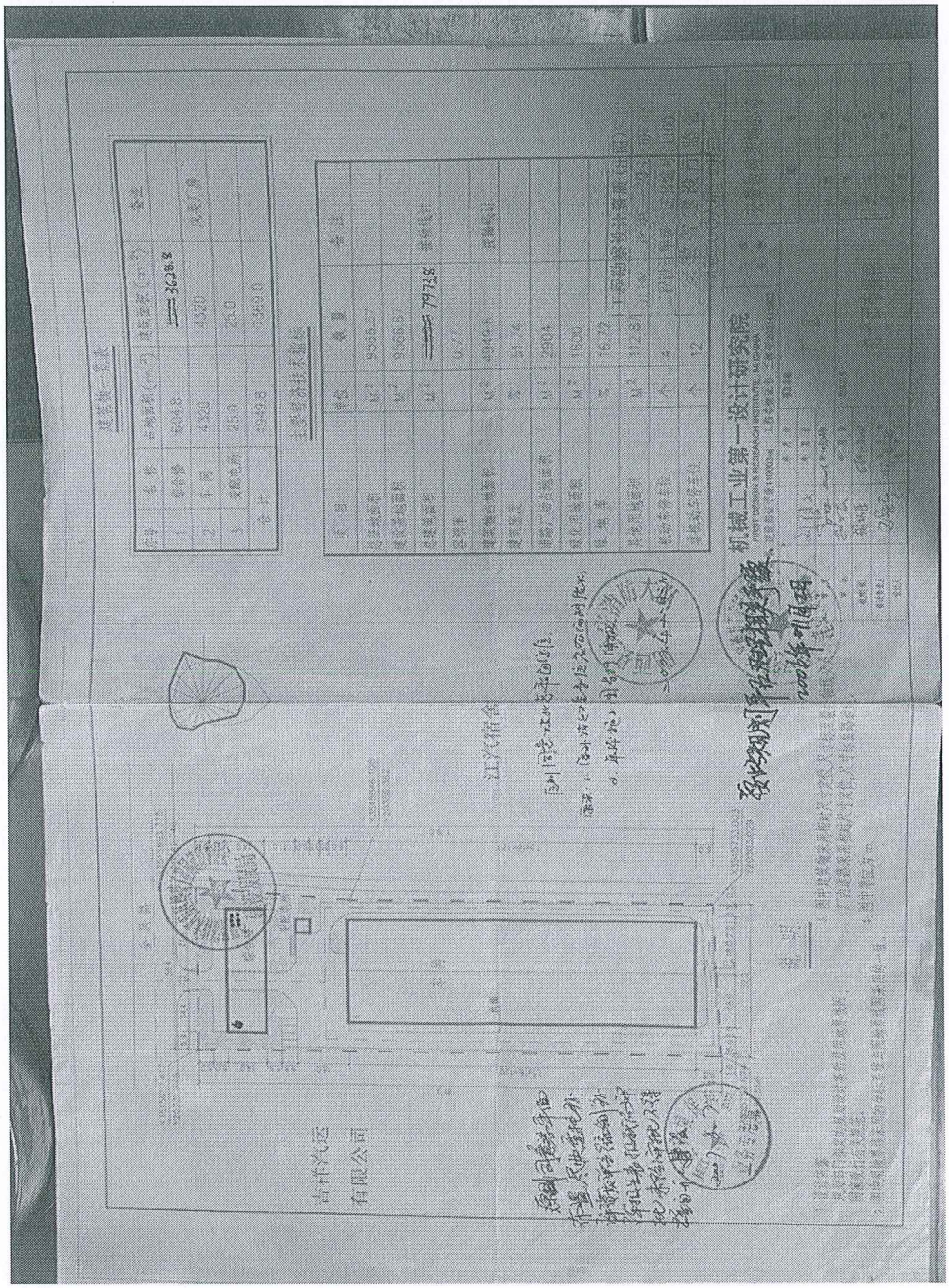
人民政府（章）

二〇〇六年十二月八日

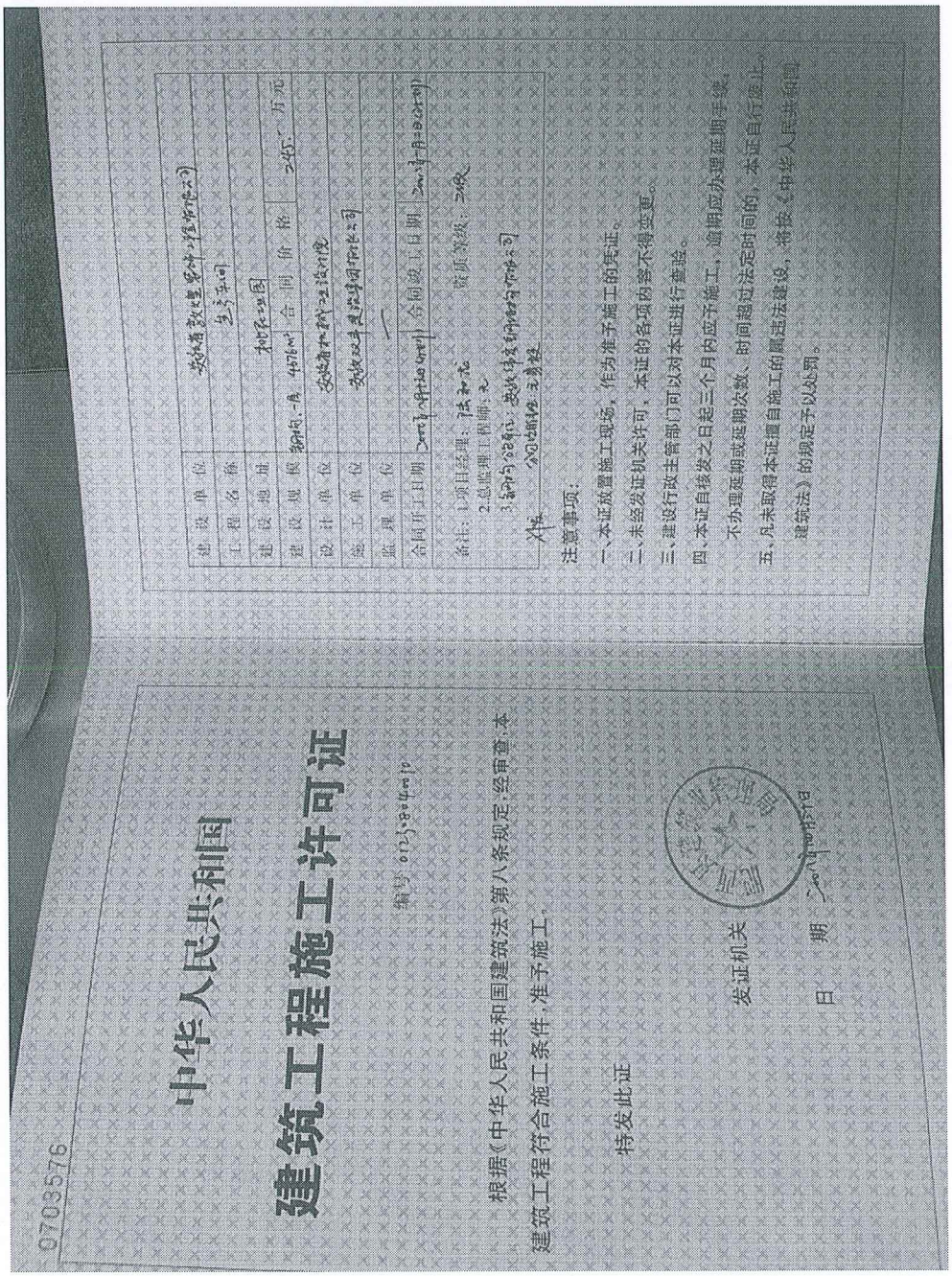
记事

此证书登记之后，2后1个月内换证

5、《总平面图》复印件



6、《建筑工程施工许可证》复印件



0703576

中华人民共和国

建筑工程施工许可证

编号 0123-804010

根据《中华人民共和国建筑法》第八条规定，经审查，本建筑工程符合施工条件，准予施工。

特发此证

发证机关

日期

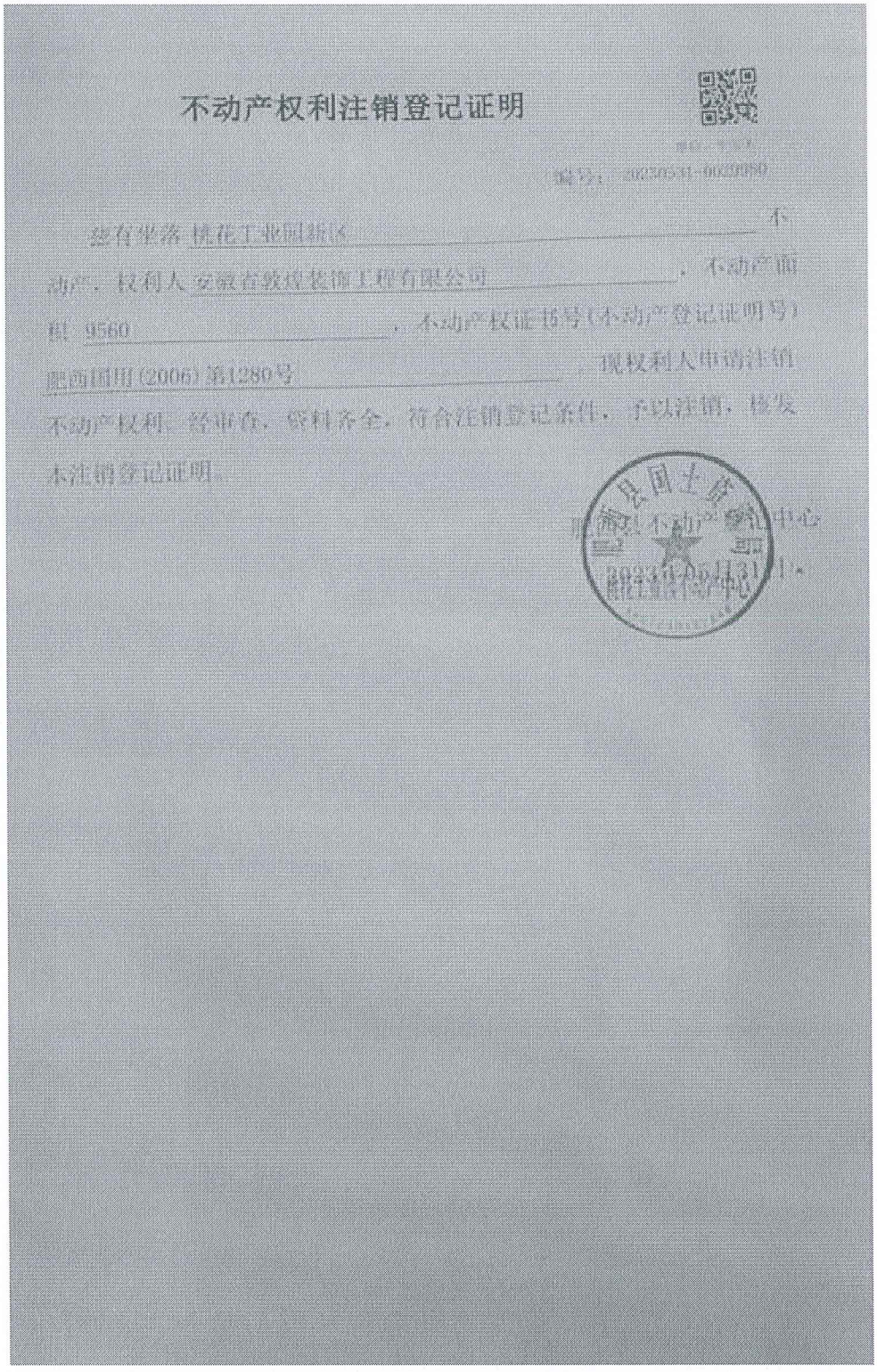
建设单位	[illegible]		
工程名称	[illegible]		
建设地址	[illegible]		
建设规模	[illegible]	合同价格	245.- 万元
设计单位	[illegible]		
施工单位	[illegible]		
监理单位	—		
合同开工日期	[illegible]	合同竣工日期	[illegible]

备注：1.项目经理：[illegible]　　资质等级：[illegible]
2.总监理工程师：[illegible]
3.[illegible]

注意事项：

一、本证放置施工现场，作为准予施工的凭证。
二、未经发证机关许可，本证的各项内容不得变更。
三、建设行政主管部门可以对本证进行查验。
四、本证自核发之日起三个月内应予施工，逾期应办理延期手续，不办理延期或延期次数、时间超过法定时间的，本证自行废止。
五、凡未取得本证擅自施工的属违法建设，将按《中华人民共和国建筑法》的规定予以处罚。

7、《不动产权利注销登记证明》复印件



不动产权利注销登记证明

编号：20230531-0029980

兹有坐落 桃花工业园新区 不动产，权利人 安徽省敦煌装饰工程有限公司，不动产面积 9560，不动产权证书号（不动产登记证明号）肥西国用（2006）第1280号，现权利人申请注销不动产权利，经审查，资料齐全，符合注销登记条件，予以注销，核发本注销登记证明。

肥西县不动产登记中心

2023年05月31日

8、估价机构法人营业执照



仅作为估价报告附件使用

9、估价机构资质证书



中华人民共和国房地产估价机构

备案证书

机构名称：安徽弘业房地产土地资产评估有限公司

住　　所：合肥市蜀山区黄山路163号盛景大厦2401[illegible]

统一社会信用代码：91340100750986743[illegible]

法定代表人：[illegible]（执行事务[illegible]）

注册资本（出资数额）：1300万元人民币

组织性质：有限责任公司（自然人投资或控股）

成立日期：2003年07月02日

证书编号：GA242001

备案等级：二级

有效期限：2027年04月20日

[illegible]日至2027年04月20日

发证机关：安徽省住房和城乡建设厅 房地产估价机构

2024年[illegible]月[illegible]日

仅作为估价报告附件使用

10、估价人员资质证书



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称，执行房地产估价业务，有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.

中华人民共和国住房和城乡建设部

发证机关

No. 00347166

姓　名 / Full name

蒋军

性　别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

342623199012097531

注 册 号 / Registration No.

312019003[illegible]

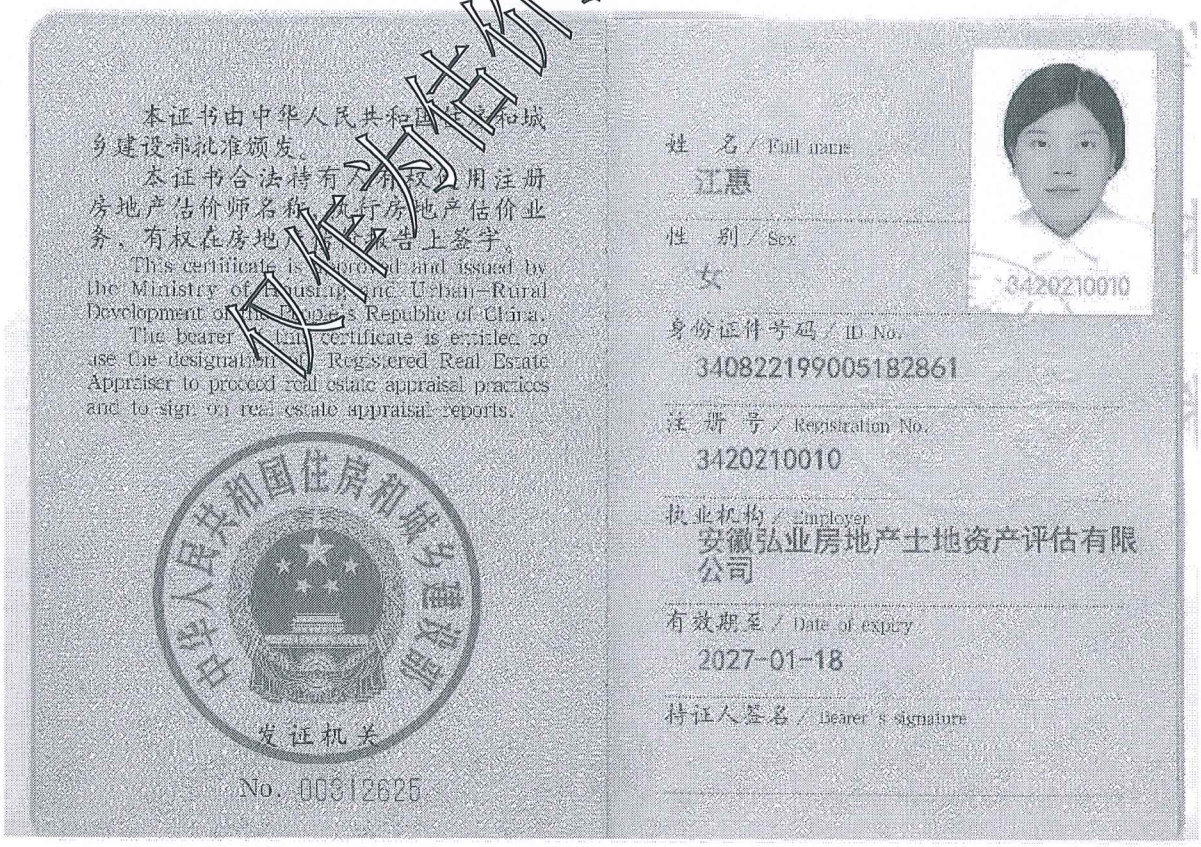
执业机构 / Employer

安徽弘[illegible]产土地资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2028-06-12

持证人签名 / Bearer's signature



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称，执行房地产估价业务，有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.

中华人民共和国住房和城乡建设部

发证机关

No. 00312625

姓　名 / Full name

汪惠

性　别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

340822199005182861

注 册 号 / Registration No.

3420210010

执业机构 / Employer

安徽弘业房地产土地资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2027-01-18

持证人签名 / Bearer's signature

本估价报告附件使用