

## 评估审核报告

审核项目名称：肥西县上派镇人民政府拟收回工业用地涉及的合肥  
鹏润金属工程技术有限公司的建筑物、构筑物及其  
他辅助设施、机器设备（搬迁）、苗木及土地使用  
权评估审核项目

委托人：肥西县财政局

审核单位：安徽德信安房地产土地评估规划有限公司

注册房地产估价师：刘健（注册号：3420210021）

袁志敏（注册号：3420200026）

审核报告出具日期：二〇二四年十二月十九日

审核报告编号：安徽德信安评审字（2024）014号

## 审核声明

## 我们郑重声明：

1. 我们在本审核报告中陈述的事实是真实的和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。
2. 本审核报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论。
3. 我们与本审核报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与委托人及相关利害关系人没有利害关系，也对估价对象、委托人及利害关系人没有偏见。
4. 我们依照《中华人民共和国资产评估法》（2016年12月1日实施）、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）和《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）进行分析，形成意见和结论，撰写本审核报告。
5. 审核人员在项目委托后对审核对象进行了现场实地查勘并进行记录。
6. 参与本次审核的注册房地产估价师：刘健、袁志敏。

注册房地产估价师

估价师姓名	注册号	签名	签名日期
刘健	3420210021		2024年12月19日
袁志敏	3420200026		2024年12月19日

## 评估审核报告摘要

安徽德信安评审字（2024）014号

肥西县财政局：

受贵方委托，我对安徽正诚房地产土地评估测绘有限公司出具的“皖正诚评报字[2023]第 ZC-041 号”肥西县上派镇人民政府拟收回工业用地涉及的合肥鹏润金属工程技术有限公司的建筑物、构筑物及其他辅助设施、机器设备（搬迁）、苗木及土地使用权评估项目资产评估报告进行审核，以下简称“送审报告”。本审核单位经过实地查勘和市场调查，遵照《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》等相关法律法规和技术标准，对该估价报告进行审核，现报告如下：

## 一、审核目的

为委托人确定拟收回工业用地涉及建筑物、构筑物及其他辅助设施、机器设备（搬迁）、苗木及土地使用权等市场价值提供参考依据。

## 二、审核对象及范围

审核对象为“送审报告”，审核范围为“送审报告”中的评估对象及范围的确定、评估方法的选用、交易案例的选取、评估参数的确定及其具体计算过程等进行审核。

## 三、价值类型及定义

本次价值类型为建筑物、构筑物及其他辅助设施、机器设备（搬迁）、苗木及土地使用权的市场价值。市场价值是指估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易的方式在价值时点自愿进行交易的金额。

## 四、审核基准日

2023 年 5 月 18 日（与送审报告评估基准日一致）。

## 五、送审报告评估对象基本情况

评估对象为建筑物、构筑物及其他辅助设施、机器设备（搬迁）、苗木及土地使用权，具体情况如下：

土地使用权基本情况

序号	权证编号	宗地名称	坐落	终止日期	用地性质	剩余年限（年）	开发程度	面积（m <sup>2</sup> ）	备注
1	肥西国用（2015）第 1443 号	合肥鹏润金属工程技术有限公司一宗地	上派镇工业聚集区	2058-8-31	工业	35.29	宗地红线外五通，红线内场地平整	6266	
合计								6266	

不可搬迁设备状况一览表

序号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	启用日期	备注
1	布袋除尘设备			套	1		特别说明： 经委托方确认该 12 项 机器设备不可 搬迁，故 评估 现值进行评 估。
2	通过式抛丸清理机及布袋除尘设备	Q1525	合肥市创源机械有限公司	套	1	2021 年 5 月	
3	吊钩式抛丸清理机		合肥市创源机械有限公司	套	1		
4	布袋除尘设备			套	1		
5	变压器	250KVA	合肥鑫伟电力设备有限公司	台	1	2008 年 3 月	
6	三相组合变压器	400KVA	合肥大族电力设备有限公司	台	1	2018 年 3 月	
7	变压器	250KVA	合肥大族电力设备有限公司	台	1	2020 年 3 月	
8	航车	16T	合肥神融起重机械有限公司	台	1	2003 年	
9	航车	10T		台	2		
10	航车	2t	轩达起重	台	1		
11	航车	10T		台	1		
12	航车	10T		台	1		
合计					13		

苗木状况一览表

序号	名称	胸径 (cm)	地径 (cm)	高度 (m)	冠幅 (m)	计量单位	数量	备注
1	广玉兰	15-20				棵	21	
2	枇杷树	5-8				棵	14	
3	桂花树			3-4	3-4	棵	11	
4	冬青			3-4	3-4	棵	8	
合计							54	

## 六、审核依据

### 1. 法律法规

(1)《中华人民共和国民法典》(2020 年 5 月 28 日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过，自 2021 年 1 月 1 日起施行)；

(2)《中华人民共和国城市房地产管理法》(根据 2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正，于 2020 年 1 月 1 日起施行)；

(3)《中华人民共和国土地管理法》(根据 2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地

## 设备（不可搬迁）评估审核明细表

评估基准日：2023年5月18日

产权方：合肥鹏润金属工程技术有限公司

送审单位：肥西县上派镇人民政府

序号	名称	规格	计量单位	启用日期	送审评估价值				审核结果					核增额(元)	备注	
					数量	重置单价(元)	成新率	评估单价(元)	评估总价(元)	数量	重置单价(元)	成新率	评估单价(元)			评估总价(元)
1	布袋除尘设备		套		1	125000	65%	81250	81250	1	125000	65%	81250	81250	0	
2	通过式抛丸清理机及布袋除尘设备	Q1525	套	2021年5月	1	96600	85%	82110	82110	1	96600	85%	82110	82110	0	
3	吊钩式抛丸清理机		套		1	82000	75%	61500	61500	1	82000	75%	61500	61500	0	
4	布袋除尘设备		套		1	15000	65%	9750	9750	1	15000	65%	9750	9750	0	
5	变压器	250KV A	台	2008年3月	1	82500	65%	53625	53625	1	82500	55%	45375	45375	-8250	调整成新率
6	三项组合变压器	400KV A	台	2018年3月	1	132000	80%	105600	105600	1	132000	80%	105600	105600	0	
7	变压器	250KV A	台	2020年3月	1	82500	85%	70125	70125	1	82500	85%	70125	70125	0	
8	航车	16T	台	2003年	1	140000	60%	84000	84000	1	140000	50%	70000	70000	-14000	调整成新率
9	航车	10T	台		2	80000	70%	56000	112000	2	80000	70%	56000	112000	0	
10	航车	2t	台		1	55000	70%	38500	38500	1	55000	70%	38500	38500	0	实际 5t
11	航车	10T	台		1	80000	70%	56000	56000	1	80000	70%	56000	56000	0	
12	航车	10T	台		1	80000	70%	56000	56000	1	80000	70%	56000	56000	0	
小计								810460					788210	-22250		

审核单位：安徽德信安房地产土地评估规划有限公司





安徽正诚房地产土地评估测绘有限公司

Anhui Zhengcheng Real Estate Land Appraising and Mapping Co., Ltd.

## 资产评估委托书

委托方名称：肥西县王集镇人民政府住所：合肥市肥西县王集镇人民西路联系人及联系方式：受托方名称：安徽正诚房地产土地评估测绘有限公司住所：合肥市蜀山区潜溪路425号1301室联系人及联系方式：

根据《资产评估法》及资产评估准则的规定，为确定资产评估业务的基本事项，履行适当的资产评估程序，特出具此资产评估委托书。

一、委托评估目的：为委托人确定拟收回工业用地涉及建筑物、构筑物及其他辅助设施、机器设备（搬迁）、苗木及土地使用权等市场价值提供参考依据。

二、评估对象和评估范围：评估对象和评估范围为：拟收回工业用地涉及合肥聚利金属工程技术有限公司所持有的建筑物、构筑物及其他辅助设施、机器设备（搬迁）、苗木及土地使用权。具体以评估中申报内容为准。

三、评估基准日：2023年5月18日

四、评估报告使用范围：评估报告使用者包括甲方以及其他评估报告使用者：1

评估报告仅供甲方和上述其他评估报告使用者，在按照法律、行政法规规定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，他用无效，法律、法规另有规定的除外。

五、按照双方约定要求时间出具评估报告书，评估费按照合同的约定支付。

六、委托书一式贰份，委托方与受托方各执一份。

委托方（盖章）

经办人（签字）

日期：2023年5月18日

## 委托人承诺函

安徽正诚房地产土地评估测绘有限公司：

因拟收回工业用地的需要，对该经济行为涉及的合肥鹏润金属工程技术有限公司所有的建筑物、构筑物及其他辅助设施、机器设备（折旧）、苗木及土地使用权在评估基准日（2023年5月18日）的市场价值进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。为确保资产评估机构客观、公正、合理的进行资产评估，我单位承诺如下，并承担相应法律责任：

- 1、所提供的资料真实、准确、合法有效；
- 2、资产评估的经济行为符合国家规定；
- 3、不干预评估工作；
- 4、进行资产评估后，在相应经济行为发生前向有关部门报告。

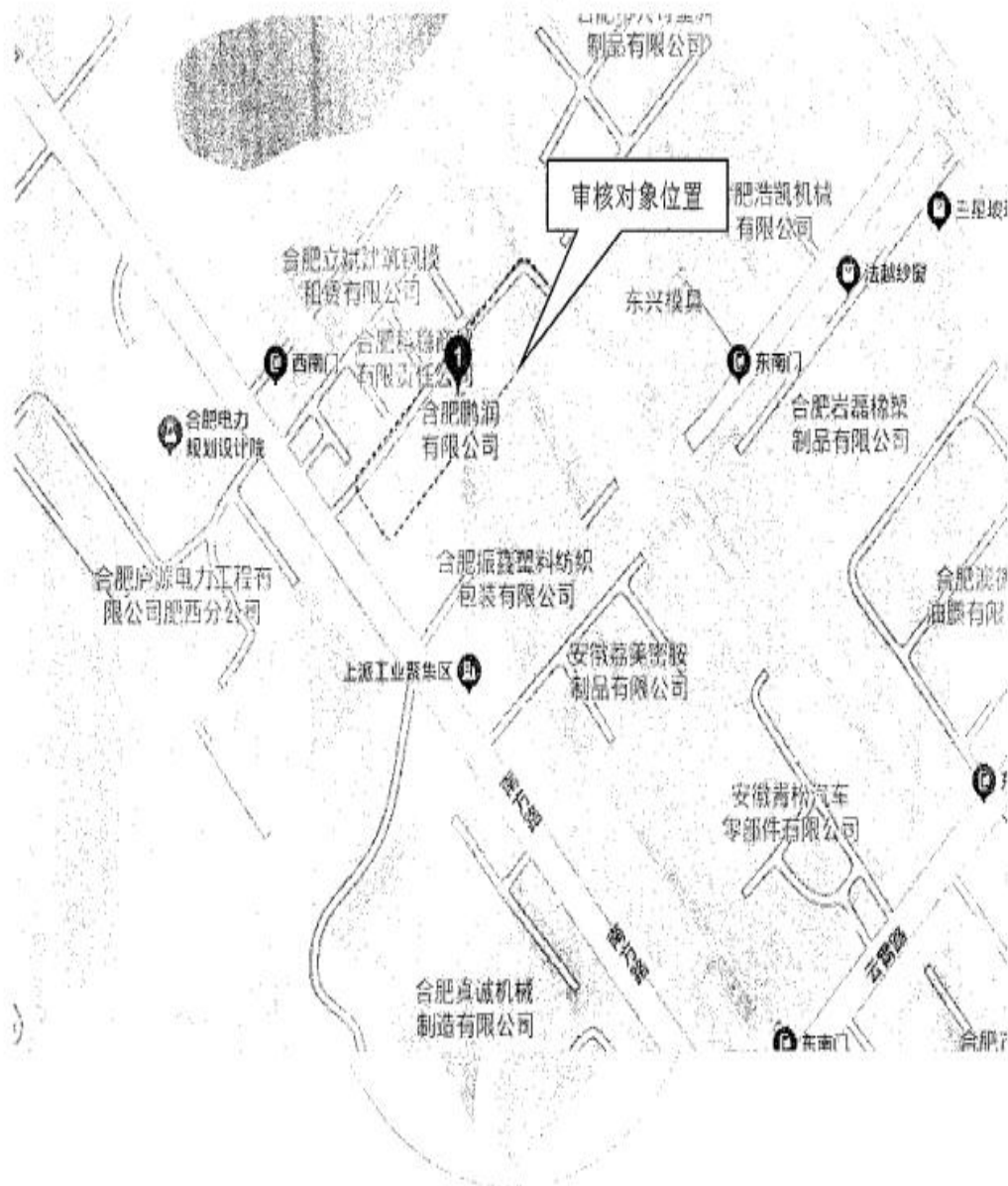
委托人（盖章）：

肥西县土地储备人民政府

经办人（签字）：

2023年5月18日

位置示意图






DXA



**营业执照**

[illegible]

## 资质证书（备案证书）

	
<b>中华人民共和国房地产估价机构 备案证书</b>	
<b>机构名称：</b> 安徽德信安房地产土地评估规划有限公司	
<b>住 所：</b> 合肥市蜀山区黄山路666号西环商贸中心12幢2001-2002室	
<b>统一社会信用代码：</b> 91340100692814987T	<b>法定代表人：</b> 任德慧 (执行董事/合伙人)
<b>注册资本：</b> 200万元人民币 (金 额 类)	<b>经济性质：</b> 有限责任公司(自然人投资或控股)
<b>成立日期：</b> 2009年07月29日	<b>证书编号：</b> GA191008
<b>备案等级：</b> 一级	<b>有效期限：</b> 2025年04月14日
	
	发证机关： 2022年04月14日

# 审核人员注册证书

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.



No. 00313157

姓名 / Full name

刘健

性别 / Sex

男



身份证件号码 / ID No.

342622199101205139

注册号 / Registration No.

3420210021

执业机构 / Employer

安徽德信安房地产土地评估规划有限公司

有效期至 / Date of expiry

2027-01-25

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.



No. 00288194

姓名 / Full name

袁志敏

性别 / Sex

男



身份证件号码 / ID No.

340123198909040579

注册号 / Registration No.

3420200026

执业机构 / Employer

安徽德信安房地产土地评估规划有限公司

有效期至 / Date of expiry

2025-03-21

持证人签名 / Bearer's signature