

# 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，被 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	合肥市创旅机械有限公司	套	1	2021 年 5 月	
3	吊钩式抛丸清理机		合肥市创旅机械有限公司	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	合肥神醒起重机械有限公司	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

申报单位：合肥德安富地土地评估规划有限公司

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	重置评估价值				审核结果				增减额(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	市面除尘设备		套		1	125000	65%	81250	81250	1	125000	65%	81250	81250	0	
2	理式除尘清 理机及布袋除 尘设备	Q1625	套	2021 年 5 月	1	96600	85%	82110	82110	1	96600	85%	82110	82110	0	
3	片式除尘清 理机		套		1	82000	75%	61500	61500	1	82000	75%	61500	61500	0	
4	市面除尘设备		套		1	15100	65%	9750	9750	1	15000	65%	9750	9750	0	
5	变压器	250KV A	台	2008 年 3 月	1	82600	64%	52825	52825	1	82500	55%	45375	45375	-8250	调整成新率
6	三相组合变压 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	83500	85%	70125	70125	1	82500	85%	70125	70125	0	
8	铁车	10T	台	2003 年	1	140000	50%	34000	34000	1	140000	50%	70000	70000	-14000	调整成新率
9	铁车	10T	台		2	50000	70%	56000	112000	2	90000	70%	50000	112000	0	
10	铁车	2t	台		1	55000	70%	38500	38500	1	55000	70%	38500	38500	0	实际 5t
11	铁车	10T	台		1	80000	70%	56000	56000	1	80000	70%	56000	56000	0	
12	铁车	10T	台		1	80000	70%	56000	56000	1	80000	70%	56000	56000	0	
小计									810460				776210			

审核单位：安徽德安富地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 Evaluation and Mapping Co., Ltd.

## 资产评估委托书

委托方名称：芜湖市鸠江区人民政府住所：安徽省芜湖市鸠江区人民政府法定代表人或负责人：受托方名称：安徽正诚房地产土地评估测绘有限公司住所：安徽省芜湖市鸠江区疏港路425号1301室联系人及联系方式：

按照《资产评估法》及《资产评估准则》的规定，为明确双方评估委托的委托事项，履行资产评估程序，特出具此资产评估委托书。

一、委托评估目的：为委托人对安徽皖江农村商业银行股份有限公司股权及其他资产转让，提供价值参考依据。

二、评估对象和评估范围：评估对象和评估范围为：安徽皖江农村商业银行股份有限公司所拥有的建筑物、构筑物及其他辅助设施、机器设备（搬迁）、无形资产（搬迁）、其他无形资产（搬迁）。

三、评估基准日：2023年5月18日

四、评估报告使用范围：本报告使用者包括甲方以及其他评估报告使用者；

评估报告仅供甲方和上述其他评估报告使用者，在合规使用，并依法规定和有关规定使用目的范围内使用使用资产评估报告，不得滥用，法律、法规另有规定的除外。

五、按照双方的约定由受托方出具评估报告，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：

经办人：

日期：



## 委托人承诺函

安徽正诚房地产土地评估测绘有限公司：

因拟收购正诚地块的商委，对该经济行为涉及的合肥德信安海上置业发展有限公司所有的建筑物、构筑物及其他辅助设施，以及设备（附注），面积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，特承诺如下，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）

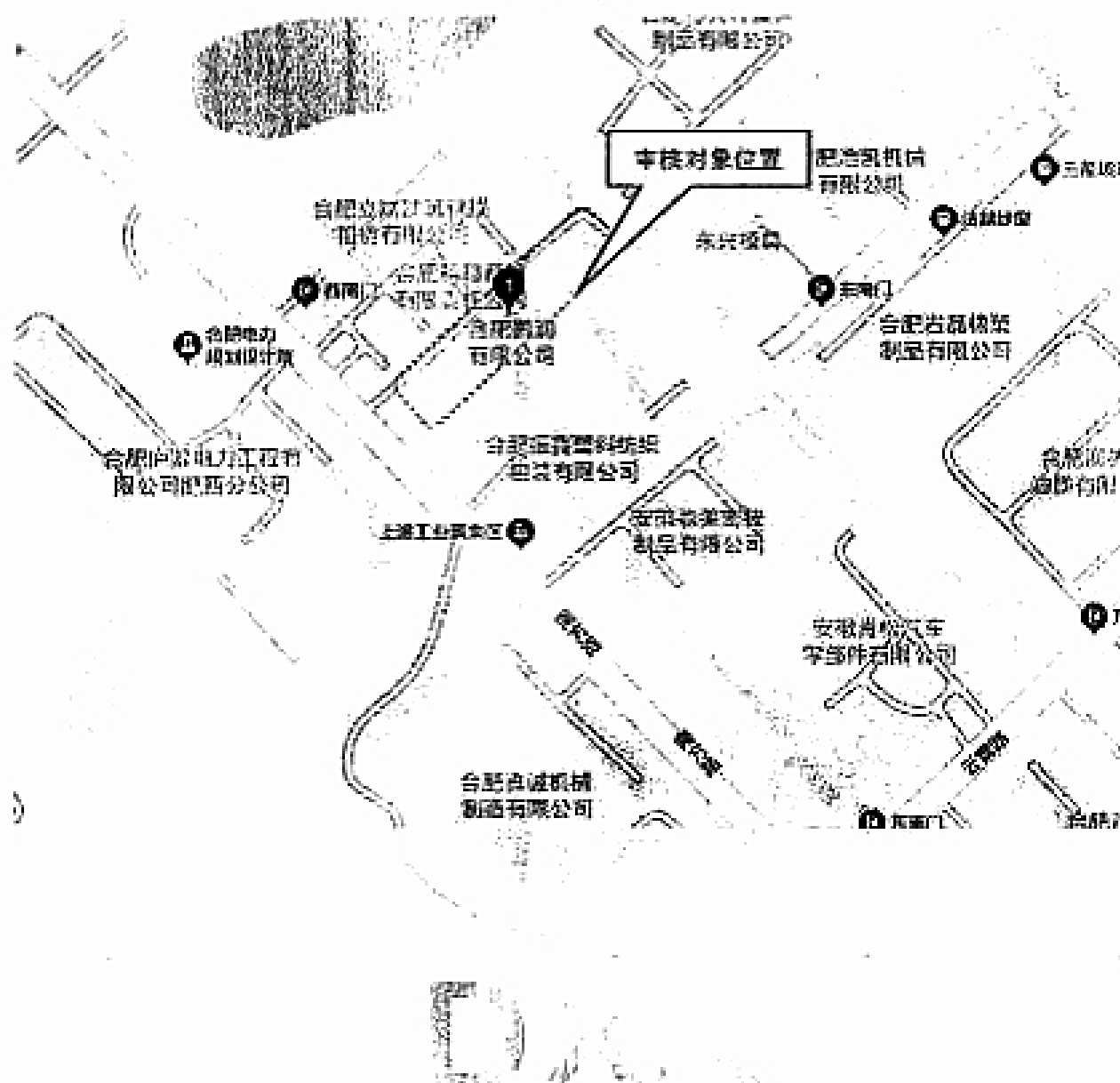
法定代表人

经手人（签字）



2023年5月18日

位置示意图





## 背景執照



# 照 执 证

— 1 —

0140706523-1957 (2-3)

名 義 重慶德思安房地產土地評估有限公司

科 有限公司(自然人控股或全资)

實地考察

團  
標  
商  
註

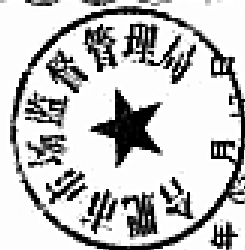
[illegible]

長江中流

立 查 日 期

生 所  
夏2005-1007號  
107中區區公所秘書處中區區公所秘書處

米  
五  
四  
三



20

[illegible]

温州市市场监督管理局

每有諸葛孔明之志

南京金业徐州分公司地址：  
http://www.jny.com.cn

**资质证书（备案证书）**



中华人民共和国房地产估价机构  
备案证书

机构名称：安徽德信安房地产土地评估规划有限公司

住 所：合肥市蜀山区黄山路665号西环商贸中心12楼2001-2002室

统一社会信用代码: 91340100692814987T 法定代表人: 任德慧

注册资本：200万元人民币

1000

〔执行事务合伙人〕

经济性质：有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期：2009年07月29日

证书编号: GA191008

备注等级:一般

有效期限：2025年04月14日



发证机关:



## 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 holder of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to present real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00313157

姓名 / Full name

刘健

性别 / Sex

男

身份证号码 / ID No.

342622199101205139

注册号 / Registration No.

1420210021

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 / Holder'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 holder of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to present real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00288194

姓名 / Full name

陈菲敏

性别 / Sex

女

身份证号码 / ID No.

340123198909040579

注册号 / Registration No.

3420200076

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 / Holder's signature

