

价格评估报告书

项目名称：位于肥西县官亭镇官亭片区（东段）房屋建筑物拆除后
平均净残值评估报告

委托方：肥西县官亭镇人民政府

估价人员：马小利 赵勇

评估日期：2023 年 8 月 29 日至 2023 年 9 月 1 日

评估基准日：2023 年 8 月 29 日

估价报告编号：皖中信价评字(2023)AZ1-0254 号

安徽中信房地产土地资产价格评估有限公司

中国·合肥

价格评估报告书摘要

安徽中信房地产土地资产价格评估有限公司接受肥西县官亭镇人民政府的委托，根据国家关于价格评估的有关规定，本着独立、公正、科学、客观的原则，按照国际公允的价格评估方法，对位于官亭镇官亭片区（东段）房屋建筑物的平均净残值进行了价格评估，评估人员对估价对象实施了实地察看与核对，并做了必要的市场调查与征询，履行了公认的其他必要价格评估程序。据此，我们对估价对象在评估基准日的公允价值采用成本法进行了价格评估，为委托方确定招标底价提供价格参考依据。目前我们的价格评估工作业已结束，现谨将价格评估结果报告如下：

经评估，截止于评估基准日 2023 年 8 月 29 日，位于肥西县官亭镇官亭片区（东段）房屋建筑物拆除后平均净残值为 10.95 元/m²。

本报告仅为委托方确定招标底价提供价格参考依据而使用。价格评估报告使用权归委托方所有，未经委托方同意，不得向他人提供或公开。除依法律需公开的情形外，报告的全部或部分内容不得发表于任何媒体上。

重要提示

以上内容摘自价格评估报告书，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读价格评估报告书全文。

法定代表人（签章）



安徽中信房地产土地资产价格评估有限公司



价格评估报告书

绪 言

安徽中信房地产土地资产价格评估有限公司接受肥西县官亭镇人民政府的委托,于2023年8月29日派出价格评估专业人员,根据国家有关价格评估的规定,本着独立、客观、公正、科学的评估原则,按照国际公认的价格评估方法,对评估标的进行了价格评估。本公司评估人员按照必要的评估程序对评估标的实施了实地勘察与市场调查,并对其价格做出了公允反映。现将价格评估情况及评估结果报告如下:

一、价格评估标的

委托方: 肥西县官亭镇人民政府

评估标的及项目概况:

G312合六路(肥西段)快速化改造工程项目位于肥西县,起点位于官亭镇与小庙镇交界处,沿现状道路自东向西布设,途经官亭镇、德上高速、金桥社区,终于六安与合肥交界处,路线全长约17.5公里,项目概算总投资约39.6亿元。全线共设置节点上跨6处、节点下穿5处,一般公路段路基宽度40米、官亭镇区段54.5米、金桥社区段50米。

因312快速化改造项目建设涉及房屋拆除招标的需要,我单位接受肥西县官亭镇人民政府的委托对官亭镇官亭片区(东段)房屋建筑物的平均净残值进行评估。估价对象为官亭镇官亭片区(东段)房屋,位于312国道沿线,官亭建材城至官亭小庙交界处,主要为村居民宅,本次评估根据估价人员会同委托方现场勘查及委托方提供的委托书可得:

房屋建筑物状况:

序号	名称	结构	总层数	层高(米)	建筑面积(m ²)	备注
1	房屋	砖混	1至6	标准层高	30274.41	砖墙,现浇顶,水泥地坪
2	房屋	砖木	1	标准层高	5110.78	砖墙、瓦顶、水泥地坪
3	房屋	简易	1	低于2.2米	9129.12	彩钢顶或瓦顶,水泥地坪
4	房屋	钢架	1	标准层高	2118.40	彩钢顶、墙,水泥地坪

5	房屋	土瓦	1	标准层高	235.14	土墙，瓦顶
6	房屋	钢混	1 至 6	标准层高	27037.47	砖墙，钢混柱、梁， 水泥地坪
合计					73905.32	

截至现场勘查之日，估价对象房屋建筑物维护保养状况一般，承重结构未见不均匀沉降，整体观感一般。

二、价格评估目的

为委托方确定房屋拆除招标底价提供价格参考依据。

三、价格评估基准日

2023 年 8 月 29 日（根据委托书要求）。

四、价格评估定义

价格评估结论所指价格是：价格评估标的在价格评估基准日，采用公开市场价值标准确定房屋建筑物拆除后的平均净残值。

五、价格评估依据

（一）法律法规

- 1、《中华人民共和国价格法》（1997 年 12 月 29 日中华人民共和国主席令第 92 号公布，自 1998 年 5 月 1 日起施行）；
- 2、《中华人民共和国民法典》（自 2021 年 1 月 1 日起施行）；
- 3、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第 46 号，自 2016 年 12 月 1 日起施行）；
- 4、其它有关法律、法规。

（二）法规、规章及规范性文件

- 1、《价格认定行为规范》（发改价证办〔2016〕84 号，自 2016 年 7 月 1 日起施行）；
- 2、《价格评估执业规范》（中价协事字[2017]12 号，自 2017 年 3 月 16 日起施行）；
- 3、《价格评估机构资质和价格评估专业人员资格登记管理办法（试行）》（中价协办【2016】20 号，本办法从 2016 年 10 月 13 日起执行）；
- 4、其它有关法律、法规。

（三）行为依据

- 1、委托书；
- 2、通过市场调查询证获取的价格、参数资料。

六、价格评估方法

评估标的为房屋建筑物拆除后的平均净残值，估价人员根据估价对象的特点及估价目的，严格遵循价格评估之公开、公平、公正原则，采用了成本法进行评估。

七、价格评估过程

采用成本法测算各类结构房屋建筑物的拆除费用（包含拆除、垃圾清运全费用等），可回收价值，用可回收价值扣减拆除费用获得净残值。

典型案例：以序号为 1 的砖混结构房屋为例，标准层高，总建筑面积 30274.41 m²，砖墙，现浇顶，水泥地坪。

①拆除费用：经市场询价可得该类结构房屋的拆除费用（包含拆除、垃圾清运费等）约为 30 元/m²，本次评估以 30 元/m²作为则此类结构房屋的拆除单价，则此类结构房屋的拆除总费用为 30274.41 × 30 = 908232（元）。

②可回收价值：经市场询价可得该类结构房屋拆除后的砖渣等可作为建筑原材料出售，经调查，于评估基准日 2023 年 8 月 29 日每平米约有 40-50 元的回收价值，本次评估以 45 元/m²作为此类结构房屋的回收单价，则此类结构房屋的可回收总价值为 30274.41 × 45 = 1362348（元）。

③净残值 = 可回收价值 - 拆除费用 = 1362348 - 908232 = 454116（元）。

采用上述方法测算可得估价对象各类结构房屋净残值如下表所示：

序号	名称	结构	总层数	层高(米)	建筑面积(m ²)	备注	拆除单价(元/m ²)	拆除费用(元)	可回收单价(元/m ²)	可回收价值(元)	净残值(元)
1	房屋	砖混	1 至 6	标准层高	30274.41	砖墙，现浇顶，水泥地坪	30	908232	45	1362348	454116
2	房屋	砖木	1	标准层高	5110.78	砖墙、瓦顶、水泥地坪	15	76662	25	127770	51108
3	房屋	简易	1	低于 2.2 米	9129.12	彩钢顶或瓦顶，水泥地坪	6	54775	9	82162	27387
4	房屋	钢架	1	标准层高	2118.40	彩钢顶、墙，水泥地坪	3	6355	5	10592	4237

5	房屋	土瓦	1	标准层高	235.14	土墙，瓦顶	6	1411	15	3527	2116
6	房屋	钢混	1至6	标准层高	27037.47	砖墙，钢混柱、梁，水泥地坪	40	1081499	50	1351874	270375
合计					73905.32			2128934		2938273	809339

综上所述，估价对象房屋拆除后平均净残值为：809339/73905.32 ≈ 10.95（元/m²）

八、价格评估结

经评估，截止于评估基准日 2023 年 8 月 29 日，位于肥西县官亭镇官亭片区（东段）房屋建筑物拆除后平均净残值为 10.95 元/m²。

九、价格评估限定条件

- 1、委托方对其提供材料的完整性、合法性和真实性负完全的法律責任。
- 2、本评估报告依照法律法规的有关规定发生法律效力。
- 3、评估结论的有效使用期限

根据国家现行规定，本价格评估报告有效期为 1 年，自报告完成日 2023 年 9 月 1 日起计算，至 2024 年 8 月 31 日止。当评估目的在有效期内实现时，应以评估结论作为价值参考依据。超过有效期，需重新进行价格评估。

十、声明

- 1、价格评估结论受价格评估报告中已载明的限定条件的限制；
- 2、委托方提供材料的真实性由委托方负责；
- 3、本价格评估结论仅供本次委托有效，不作它用，未经本机构同意，不得向委托方和有关当事人之外的任何单位和个人提供，结论书的全部或部分内容也不得公开发布于任何公开媒体上；
- 4、价格评估人员与价格评估标的没有利害关系，也与有关当事人没有利害关系或偏见；
- 5、评估对象建筑结构、面积依据委托方提供的委托书，如与实际不符，评估结果应作相应调整；

- 6、评估对象包含建筑物主体结构、门窗以及不可移动的装饰装修等附属物；
- 7、本次价格评估结果由从事工程造价专业人员提供技术帮助；
- 8、本次评估结论仅为委托方确定招标底价提供价格参考依据，实际成交时，应按照国家规定采用公开、透明的处置方式，最终由市场决定成交价格。

十一、价格评估作业日期

2023年8月29日至2023年9月1日

十二、价格评估机构

资质名称：安徽中信房地产土地资产价格评估有限公司

机构资质证书号：皖J0008

法定代表人：



十三、价格评估人员：

姓名	执业资格名称	资格证书编号	签字
马小利	价格鉴证师	0017287	马小利
赵勇	价格鉴证师	0018138	赵勇

十四、报告附件

- 1、评估委托书
- 2、现场勘查照片
- 3、价格评估机构营业执照
- 4、价格评估机构资质证书
- 5、价格评估人员资质证书

安徽中信房地产土地资产价格评估有限公司

2023年9月1日



地址：安徽省合肥市潜山路与高刘路交口三实大厦10楼

联系电话：0551-65417332

委 托 书

安徽中信房地产土地资产价格评估有限公司：

因 312 快速化改造项目建设，需对涉及的位于官亭镇官亭片区（东段）的房屋进行拆除，现委托你公司对上述房屋拆除后的平均净残值进行评估，为我单位确定招标底价提供价格参考依据，评估基准日按 2023 年 8 月 29 日。评估范围和面积见下表：

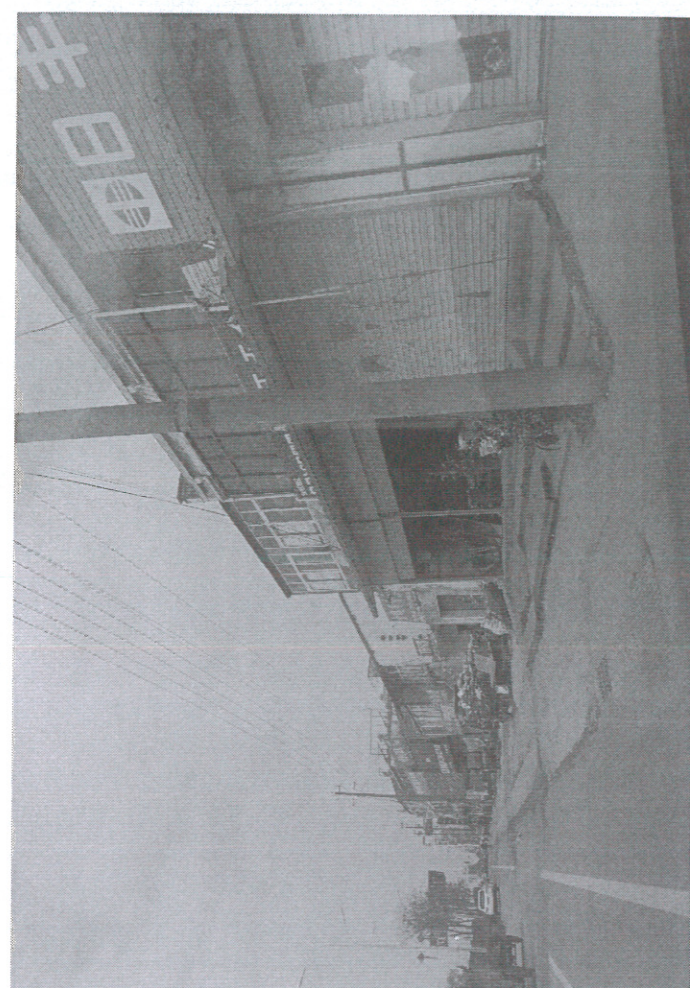
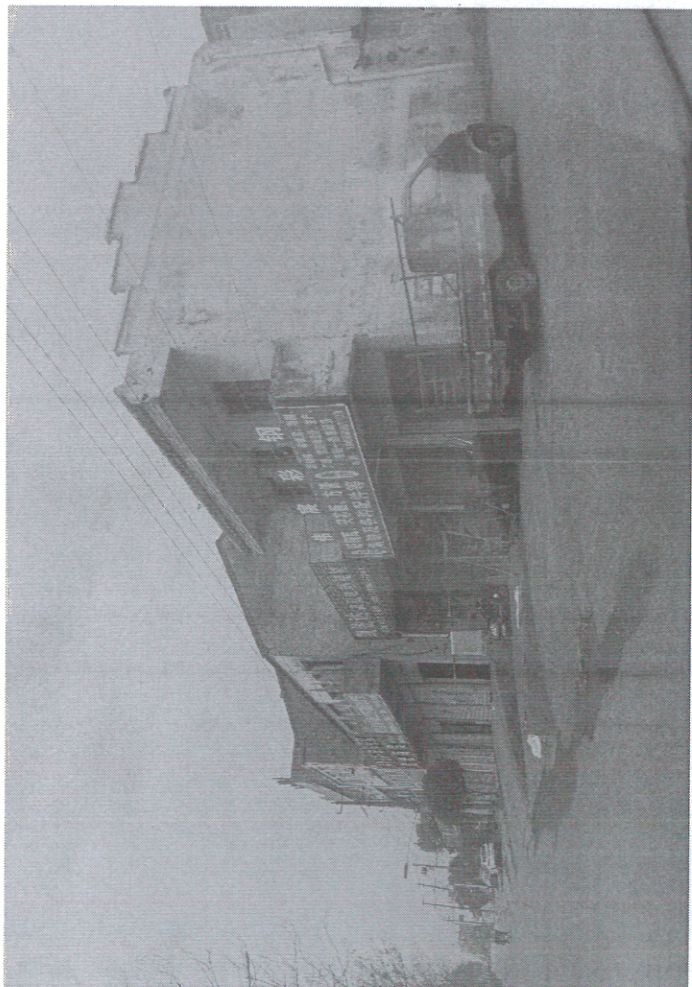
序号	名称	结构	总层数	层高(米)	建筑面积 (m ²)	备注
1	房屋	砖混	1 至 6	标准层高	30274.41	砖墙，现浇顶， 水泥地坪
2	房屋	砖木	1	标准层高	5110.78	砖墙、瓦顶、 水泥地坪
3	房屋	简易	1	低于 2.2 米	9129.12	彩钢顶或瓦顶， 水泥地坪
4	房屋	钢架	1	标准层高	2118.40	彩钢顶、墙， 水泥地坪
5	房屋	土瓦	1	标准层高	235.14	土墙，瓦顶
6	房屋	钢混	1 至 6	标准层高	27037.47	砖墙，钢混柱、 梁，水泥地坪
合计					73905.32	

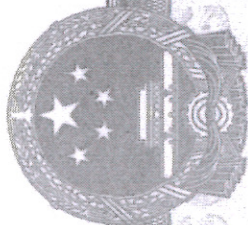
孙崇良
2023/8

肥西县官亭镇人民政府

2023 年 8 月 29 日







营业执照

统一社会信用代码
9134010072632387XH(1-3)

扫描二维码登录
“国家企业信用
信息公示系统”
了解更多登记、
备案、许可、监
管信息。



(副本)

名称 安徽中信房地产土地资产评估有限公司

注册资本 肆佰万圆整

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 2001年01月05日

法定代表人 胡朝伟

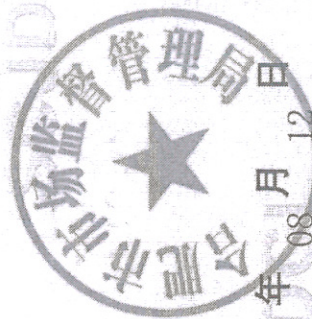
营业期限 / 长期

经营范围

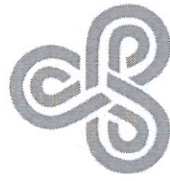
一般项目：房地产评估；资产评估；土地调查评估服务；房地产咨询；社会稳定性风险评估；破产清算服务；二手车鉴定评估；物业服务；评估；社会经济咨询服务；企业管理咨询；信息技术咨询服务；保险公估业务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；矿业权评估服务；不动产经纪代理服务；运行效能评估服务；工程造价咨询业务；工程管理服务；房屋拆迁服务；咨询策划服务；政策法规课题研究；市场调查（不含涉外调查）（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）
许可项目：测绘服务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方许可开展经营活动）

住所 合肥市蜀山区潜山路525号方大郢综合楼10-11层整层

登记机关



2021年08月12日



价格评估机构执业登记证书

证书编号: 皖 J0008

机构名称:
机构类别:
机构地址:
资质范围:

安徽中信房地产土地资产评估有限公司
综合涉诉讼类
合肥市蜀山区潜山路 525 号方大郢综合楼 10-11 层整层

根据《价格法》、《资产评估法》规定,该公司具有从事在生产经营、合同签订、抵押质押、理赔索赔、物品拍卖、经济纠纷、法律诉讼中所涉及的有形资产、无形资产等各类标的价格评估及各类损失、有偿服务价格评估的业务。

证书有效期: 至 2024 年 7 月 14 日止

发证单位:



初始登记: 2018 年 8 月 3 日

持证人签名:

赵勇

姓名: 赵勇

性别: 男

身份证号: 340111199212023014

执业单位: 安徽中信房地产土地资产评估有限公司

0018138

证书编号:

2021/4/6

签发日期:



登记情况

已登记

登记有效期至:

2022年4月5日

登记单位印章:



登记日期:

2021年4月6日

登记情况

已登记

登记有效期至:

2023年3月29日

登记单位印章:



登记日期:

2022年3月30日

持证人签名:

马小利

姓名: 马小利

性别: 女

身份证号:

341202198701053121

执业单位:

安徽中信房地产土地资产评估有限公司

0017287

证书编号:

签发日期:



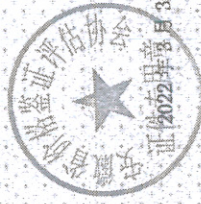
登记情况

已登记

登记有效期至:

2023年3月29日

登记单位印章:



登记日期:

2022年3月30日

登记情况

登记单位印章:

登记日期: