

房地产估价咨询报告

估价项目名称:位于肥西县上派镇工业聚集区合肥润禾农业科技有
限公司建筑物、附属物及设备残余价值咨询评估

估价委托人:肥西县上派镇人民政府

房地产估价机构: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:任德慧[注册号:3420140031]

张 华[注册号:3420170022]

估价报告出具日期:二〇二五年十月十一日

估价报告编号:安徽德信安(咨)2025字第4-021号

致咨询委托人函

肥西县上派镇人民政府：

受贵方委托，我公司对肥西县上派镇人民政府位于肥西县上派镇工业聚集区合肥润禾农业科技有限公司建筑物、附属物及设备残余价值进行咨询评估。本估价机构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，对估价对象进行评估，现报告如下：

1. 估价目的：为委托方了解估价对象残余价值确定招标底价提供参考依据。

2. 估价对象：位于肥西县上派镇工业聚集区合肥润禾农业科技有限公司建筑物、附属物及设备，具体详见下表：

估价对象情况一览表

1. 合肥润禾农业科技有限公司建筑物登记确认表（残值评估）						
序号	项目（子目）名称	结构	楼层	建筑面积(m ²)	备注	
1	办公楼	钢混	1-3/3	873.89	H3m	
2	仓库 2	钢	1/1	1090.56	H6.8m	
3	汽车维修间	钢混	1-3/3	446.10	H3m	
4	门卫室	混合	1/1	81.36	H3m	
5	配电房	混合	1/1	9.35	H2m	
6	车库 2	钢	1/1	371.52	H5.6m	
7	车库 1	简易	1/1	86.21	H3.9m	
8	仓库 1	钢结构	1/1	481.57	H5.6m	
9	仓库 3	钢结构	1/1	513.94	H5.4m	
10	仓库 5	钢结构	1/1	225.72	H5.7m	
11	仓库 4	轻钢	1/1	129.03	H3.6m	
12	筒房(仓库 4 旁)	简易	1/1	15.93	H3.2m	
13	厕所(仓库 2)	混合	1/1	10.16	H2.2m	
14	混房(狗棚)	混合	1/1	4.74	H1.42m	

2. 合肥润禾农业科技有限公司附属物及设备登记确认表（残值评估）

序号	项目（子目）名称	结构/ 材质	单位	数量
1	道闸	/	个	1.00

2	毛石围墙基础		毛石	m ³	320.00
3	水泥地		/	m ²	2469.69
4	沥青地		/	m ²	276.43
5	砖混围墙		砖混	米	135.00
6	砖混+铁艺围墙		砖混+铁艺	米	152.96
7	电动伸缩门		/	套	1.00
8	集装箱		简易	m ²	47.97
9	车棚(办公楼旁)		简易	m ²	21.45
10	活动板房		简易	m ²	15.92
11	活动板房		简易	m ²	40.97
12	办公区		/	m ²	65.44
13	车棚 2		简易	m ²	7.18
14	棚房		简易	m ²	3.88
15	钢架宣传广告牌①		/	m ²	96.00
16	钢架宣传广告牌②		/	m ²	40.00
17	钢架宣传广告牌③		/	m ²	44.80
18	钢架宣传广告牌④		/	m ²	144.00
19	公司招牌门块		/	个	1.00
20	办公楼大门铜字		/	套	1.00
21	雨水窖井盖		铸铁/ Φ 500	个	8.00
22	污雨水窖井盖		砼/ Φ 800	个	55.00
23	雨污窖井		砖混	个	63.00
24	铜芯电缆		/	米	285.00
25	化粪池		/	座	4.00
26	消防池		钢筋砼	m ²	135.26
27	营业厅、门卫滴水 坡		/	m ²	70.00
28	办公楼滴水坡		/	m ²	142.00

29	1号仓库滴水坡	/	m ²	86.00
30	2号仓库滴水坡	/	m ²	65.00
31	变压器	50KVA	套	1.00

3. 价值时点：2025年9月28日(应委托要求)

4. 价值类型：残余价值。

5. 估价方法：比较法和成本法。

6. 估价结果：估价人员根据估价程序，经过详细周密的测算得到估价对象在价值时点2025年9月28日的残余价值总价为**¥364482元**（大写：人民币叁拾陆万肆仟肆佰捌拾贰元整）。详见估价结果明细表。

估价结果明细表

合肥润禾农业科技有限公司建筑物残值评估表							
序号	项目（子目）名称	结构	楼层	建筑面积（m ² ）	评估单价（元）	评估总价（元）	备注
1	办公楼	钢混	1-3/3	873.89	69	60298.00	H3m
2	仓库2	钢	1/1	1090.56	85	92698.00	H6.8m
3	汽车维修间	钢混	1-3/3	446.10	55	24536.00	H3m
4	门卫室	混合	1/1	81.36	67	5451.00	H3m
5	配电房	混合	1/1	9.35	44	411.00	H2m
6	车库2	钢	1/1	371.52	72	26749.00	H5.6m
7	车库1	简易	1/1	86.21	12	1035.00	H3.9m
8	仓库1	钢结构	1/1	481.57	72	34673.00	H5.6m
9	仓库3	钢结构	1/1	513.94	69	35462.00	H5.4m
10	仓库5	钢结构	1/1	225.72	72	16252.00	H5.7m
11	仓库4	轻钢	1/1	129.03	38	4903.00	H3.6m
12	简房(仓库4旁)	简易	1/1	15.93	18	287.00	H3.2m
13	厕所(仓库2)	混合	1/1	10.16	32	325.00	H2.2m
14	混房(狗棚)	混合	1/1	4.74	24	114.00	H1.42m

	小写（人民币）：		303194			
	大写（人民币）：		叁拾万叁仟壹佰玖拾肆元整			
合肥润禾农业科技有限公司附属物及设备残值评估表						
序号	项目（子目）名称	结构/ 材质	单位	数量	金 额（元）	
					评估单价	评估价值
1	道闸	/	个	1.00	400	400.00
2	毛石围墙基础	毛石	m³	320.00	10	3200.00
3	水泥地	/	m²	2469.69	6	14818.00
4	沥青地	/	m²	276.43	7	1935.00
5	砖混围墙	砖混	米	135.00	11	1485.00
6	砖混+铁艺围墙	砖混+铁艺	米	152.96	9	1377.00
7	电动伸缩门	/	套	1.00	500	500.00
8	集装箱	简易	m²	47.97	15	720.00
9	车棚(办公楼旁)	简易	m²	21.45	8	172.00
10	活动板房	简易	m²	15.92	12	191.00
11	活动板房	简易	m²	40.97	15	615.00
12	办公区	/	m²	65.44	18	1178.00
13	车棚 2	简易	m²	7.18	6	43.00
14	棚房	简易	m²	3.88	3	12.00
15	钢架宣传广告牌①	/	m²	96.00	30	2880.00
16	钢架宣传广告牌②	/	m²	40.00	30	1200.00
17	钢架宣传广告牌③	/	m²	44.80	30	1344.00
18	钢架宣传广告牌④	/	m²	144.00	30	4320.00
19	公司招牌门垛	/	个	1.00	500	500.00
20	办公楼大门铜字	/	套	1.00	75	75.00
21	雨水窖井盖	铸铁/ Φ500	个	8.00	80	640.00
22	污雨水窖井盖	砼/ Φ 800	个	55.00	120	6600.00

23	雨污窖井	砖混	个	63.00	36	2268.00
24	铜芯电缆	/	米	285.00	15	4275.00
25	化粪池	/	座	4.00	600	2400.00
26	消防池	钢筋砼	m²	135.26	11	1488.00
27	营业厅、门卫滴水坡	/	m²	70.00	4	280.00
28	办公楼滴水坡	/	m²	142.00	4	568.00
29	1号仓库滴水坡	/	m²	86.00	4	344.00
30	2号仓库滴水坡	/	m²	65.00	4	260.00
31	变压器	50KVA	套	1.00	5200	5200.00
	合 计 (元)		小写 (人民币):		61288	
			大写 (人民币):		陆万壹仟贰佰捌拾捌元整	

建筑物残值+附属物及设备残值=303194+61288=364482 (元)

特别提示:

1. 报告使用人在使用本报告之前须对报告全文,特别是结合“估价假设和限制条件”认真阅读,以免使用不当,造成损失!
2. 估价结果应用有效期自评估报告出具之日(2025年10月11日)起壹年内有效。
3. 估价结果是估价人员模拟市场形成价格的机制和过程将估价对象客观存在的价格或价值揭示、显示出来。估价结果不应当被认为是估价对象可实现价格的保证。
4. 估价中无法考虑实地查勘后至处置完毕之前,因不可抗力、人为破坏等因素对估价对象价值造成的意外损失。

安徽德信安房地产土地评估规划有限公司

法定代表人:

二〇二五年十月十一日

目 录

致咨询委托人函.....	1
估价师声明.....	7
估价的假设和限制条件.....	8
一、假设条件.....	8
二、限制条件.....	9
估价结果报告.....	11
一、估价委托人.....	11
二、房地产估价机构.....	11
三、估价目的.....	11
四、估价对象.....	11
五、价值时点.....	12
六、价值类型.....	13
七、估价原则.....	13
八、估价依据.....	14
九、估价方法.....	15
十、估价结果.....	15
十一、注册房地产估价师.....	16
十二、实地查勘日期.....	16
十三、估价作业日期.....	16
房地产估价技术报告.....	17
一、估价对象描述与分析.....	17
二、市场背景分析.....	17
三、估价方法适用性分析.....	23
四、估价测算过程.....	27
五、估价结果确定.....	29
附 件.....	29
附件 1：《合肥润禾农业科技有限公司建筑物、附属物及设备申报表》复印件；	
附件 2：估价对象照片；	
附件 3：估价对象位置示意图；	
附件 4：估价机构资质证书（备案证书）及营业执照复印件；	
附件 5：注册房地产估价师注册证书复印件。	

估价师声明

我们郑重声明：

1. 我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的，没有虚假记载、误导陈述和重大遗漏。

2. 本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。

3. 我们与本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. 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/T 50291-2015)和《房地产估价基本术语标准》（~~GB/T 50899-2013~~）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5. 本公司估价人员已于 2025 年 9 月 28 日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。

6. 本估价报告是由专业估价人员完成的，没有其他人对本估价报告提供重要专业帮助。

7. 参与本次估价的注册房地产估价师：张华、任德慧。

注册房地产估价师

估价师姓名	注册号	签名	签名日期
任德慧	3420140031		2025 年 10 月 11 日
张华	3420170022		2025 年 10 月 11 日

估价的假设和限制条件

一、假设条件

(一) 一般假设

注册房地产估价师对估价所依据的估价委托人提供的估价对象的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予以核实的情况下，对其合法、真实、准确和完整的合理假定；对房屋安全、环境污染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的专业机构进行鉴定、检测的情况下，对其安全的合理假定。

1. 委托方向本估价机构提供的有关证件、资料和陈述的情况是真实的、准确的。

2. 参加本次评估的注册房地产估价师已于 2025 年 9 月 28 日对本估价报告中的估价对象外部进行实地查勘，估价对象四至界限清楚，无权属争议，房屋建筑面积、用途以委托方提供的资料记载信息为准，我们未经实地测量与核实，并假设其为真实和准确的。

3. 假设估价对象状况在作业日期内与查勘现场状况一致。

4. 在价值时点房地产市场为公正、公开、公平的均衡市场，具有客观性。并依据了以下假设：

(a) 存在自愿销售的卖者和自愿购买的买者。

(b) 买卖双方的交易行为都是精明和谨慎的。

(c) 该房地产可以在公开市场上自由转让。

(d) 不考虑特殊买家的附加出价。

5. 假设估价对象与其它生产要素相结合，能满足正常使用年限内经营活动的正常进行，并能产生相应的收益。

6. 本次评估以房地产交易中税费是按正常分摊的为假设前提。

(二) 未定事项假设

未定事项假设应说明对估价所必需的尚未明确或不能明确的土地用途、容积率等事项所做的合理的、最可能的假定。当估价对象无未定事项时，应无未定事项假设。

本次估价无未定事项假设。

(三) 背离事实假设

背离事实假设应说明估价目的的特殊需要、交易条件的设定或约定，对估价对象状况所做的与估价对象的实际状况不一致的合理假定。当估价设定的估价对象状况与估价对象的实际状况无不一致时，应无背离事实假设。

本次估价无背离事实假设。

（四）不相一致假设

不相一致假设应说明在估价对象的实际用途、登记用途、规划用途等用途之间不一致，或不同权属证明上的权利人之间不一致，估价对象的名称或地址不一致等情况下，对估价所依据的用途或权利人、名称、地址等的合理界定。当估价对象状况之间无不一致时，应无不相一致假设。

本次估价无不相一致假设。

（五）依据不足假设

依据不足假设应说明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。当无依据不足假设时，应无依据不足假设。

本次估价无依据不足假设。

当上述估价假设条件发生变化时，估价结果将会失效，需重新估价。

二、限制条件

1. 此次评估的估价对象价值为估价对象满足上述各条的假设前提下于价值时点的建筑物、附属物及设备残余价值。

2. 本估价结果是根据本次估价目的，对估价对象在保持现使用状态下评估测算出的，仅为委托方了解估价对象残余价值确定招标底价提供参考依据，不得用于其他目的，若用于其他用途，对使用者造成的损失，我公司不承担任何责任。

3. 本估价报告不作为估价对象权属确认的依据。

4. 本报告对估价对象市场价格的把握，仅相对于价值时点的假设条件、市场状况而言，并未考虑市场价格波动、税率变化、国家经济政策发生变化以及其他不可抗力等因素对估价对象价值的影响。

使用者应当充分考虑估价对象状况和房地产市场状况因时间变化对房地产价值可能产生的影响；应当定期或者在房地产市场价格变化较快时对房地产价值进行再评估。

5. 本次评估只涉及估价对象的房地产残余价值，不涉及过户所需考虑的增值税、所得税、土地增值税、印花税、水电费、物业费、土地出让金等相关税费。

6. 本报告包括封面、致估价委托人函、目录、估价师声明、估价的假设和限制条件、房地产估价结果报告、房地产估价技术报告、附件共八部分，必须完整使用方为有效，对使用本报告中部分内容而导致的损失，我公司不承担任何责任。

7. 评估报告有效使用期自估价报告出具之日起一年内有效。



估价结果咨询报告

一、估价委托人

1. 名称：肥西县上派镇人民政府
2. 地址：肥西县滨河北路与翡翠路交口东 150 米

二、房地产估价机构

1. 机构名称：安徽德信安房地产土地评估规划有限公司
2. 法人代表人：任德慧
3. 地址：合肥市蜀山区黄山路 665 号西环商贸中心 12 幢 2001-2002 室
4. 资格等级：一级
5. 证书编号：GA191008

三、估价目的

为委托方了解估价对象残余价值确定招标底价提供参考依据。

四、估价对象

（一）估价对象范围

估价对象范围包括建筑物、附属物及设备。

（二）估价对象基本状况

1. 名称：合肥润禾农业科技有限公司建筑物、附属物及设备。
2. 坐落：肥西县上派镇工业聚集区。
3. 规模：房屋总面积约 4340.08 平方米、附属物及设备 31 项。
4. 用途：法定用途为工业用房，实际用途为工业用房。
5. 权属：估价对象已经肥西县上派镇人民政府收回，目前为肥西县上派镇人民政府收储资产。

（三）土地基本状况

1. 四至：北临纬一路，南临远大轴承项目用地，西临其他项目用地，东临合铜公路。
2. 形状：形状较规则。
3. 土地使用期限：2056 年 11 月 27 日止。
4. 土地开发程度：宗地红线外“五通”（通上水、通下水、通路、通电、通讯），宗地红线内“五通一平”（通上水、通下水、通路、通电、通讯及场地平整），保障率较高。

（四）建筑物、附属物及设备基本状况

1. 合肥润禾农业科技有限公司建筑物登记确认表（残值评估）

序号	项目（子目）名称	结构	楼层	建筑面积(m ²)	备注
1	办公楼	钢混	1-3/3	873.89	H3m

2	仓库 2	钢	1/1	1090.56	H6.8m
3	汽车维修间	钢混	1-3/3	446.10	H3m
4	门卫室	混合	1/1	81.36	H3m
5	配电房	混合	1/1	9.35	H2m
6	车库 2	钢	1/1	371.52	H5.6m
7	车库 1	简易	1/1	86.21	H3.9m
8	仓库 1	钢结构	1/1	481.57	H5.6m
9	仓库 3	钢结构	1/1	513.94	H5.4m
10	仓库 5	钢结构	1/1	225.72	H5.7m
11	仓库 4	轻钢	1/1	129.03	H3.6m
12	简房(仓库 4 旁)	简易	1/1	15.93	H3.2m
13	厕所(仓库 2)	混合	1/1	10.16	H2.2m
14	混房(狗棚)	混合	1/1	4.74	H1.42m

2. 合肥润禾农业科技有限公司附属物及设备登记确认表（残值评估）

序号	项目（子目）名称	结构/ 材质	单位	数量
1	道闸	/	个	1.00
2	毛石围墙基础	毛石	m ³	320.00
3	水泥地	/	m ²	2469.69
4	沥青地	/	m ²	276.43
5	砖混围墙	砖混	米	135.00
6	砖混+铁艺围墙	砖混+铁艺	米	152.96
7	电动伸缩门	/	套	1.00
8	集装箱	简易	m ²	47.97
9	车棚(办公楼旁)	简易	m ²	21.45
10	活动板房	简易	m ²	15.92
11	活动板房	简易	m ²	40.97
12	办公区	/	m ²	65.44
13	车棚 2	简易	m ²	7.18

14	棚房		简易	m ²	3.88
15	钢架宣传广告牌①		/	m ²	96.00
16	钢架宣传广告牌②		/	m ²	40.00
17	钢架宣传广告牌③		/	m ²	44.80
18	钢架宣传广告牌④		/	m ²	144.00
19	公司招牌门垛		/	个	1.00
20	办公楼大门铜字		/	套	1.00
21	雨水窖井盖		铸铁/Φ500	个	8.00
22	污雨水窖井盖		砼/Φ800	个	55.00
23	雨污窖井		砖混	个	63.00
24	铜芯电缆		/	米	285.00
25	化粪池		/	座	4.00
26	消防池		钢筋砼	m ²	135.26
27	营业厅、门卫滴水坡		/	m ²	70.00
28	办公楼滴水坡		/	m ²	142.00
29	1号仓库滴水坡		/	m ²	86.00
30	2号仓库滴水坡		/	m ²	65.00
31	变压器		50KVA	套	1.00

五、价值时点

2025年9月28日(应委托要求)

六、价值类型

本次评估的是估价对象的房地产残余价值。

房屋残余价值是指房屋被拆除后，其废料的回收净值，等于房屋废料预计可回收价值减去房屋拆除的人工成本（拆除费及运杂费等）。

七、估价原则

本次估价遵循独立、客观、公正原则、合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳利用原则等估价原则。

1. 独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则要求房地产估价机构和注册房地产估价师站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害关系人都是公平

合理的价值或价格。

估价机构和注册房地产估价师与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利害关系，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。本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论。

2. 合法原则

房地产估价遵循合法原则，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。

注册房地产估价师依据相关法律法规和相关技术标准，按照估价程序判断估价对象的价值。

3. 价值时点原则

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。

估价结论同时具有很强的时效性，这主要是考虑到房地产市场价格波动性，同一估价对象在不同时点会具有不同的市场价格。所以强调：估价结果是估价对象在价值时点的价值体现，不能将估价结果作为估价对象在其他时点的价值。

4. 替代原则

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。替代原则的理论依据是同一市场上相同物品具有相同残余价值的经济学原理。替代原则是保证房地产估价能够通过运用市场资料进行和完成的重要理论前提：只有承认同一市场上相同物品具有相同的残余价值，才有可能根据市场资料对估价对象进行估价。

八、估价依据

(一) 国家法律、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9月28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9月28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管理法〉第三次修正，于2020年9月28日施行）；

4. 《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日主席令第46号）；

5. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021年7月2日，根据中

华人民共和国国务院令（第 743 号）第三次修订）；

6. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（2020 年 11 月 29 日《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》中华人民共和国国务院令 第 732 号修订并实施）；

7. 《安徽省城市房地产交易管理条例》（2000 年 5 月 29 日安徽省第九届人民代表大会常务委员会第十六次会议通过）。

(二)部门规章、规范性文件

1. 《城市房地产转让管理规定》(1995 年 8 月 7 日建设部令第 45 号发布，2001 年 8 月 15 日修正)。

(三)技术标准

- 1. 《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)；
- 2. 《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013)。

(四)房地产权利人、估价委托人提供的相关材料

- 1. 《评估委托书》；
- 2. 估价对象的相关基础信息资料。

(五)注册房地产估价师实地查勘收集、调查的有关资料

- 1. 估价对象室内、室外、周围环境和景观照片；
- 2. 估价对象位置示意图；
- 3. 房地产市场有关价格信息。

九、估价方法

估价人员根据中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》和估价对象的特点以及此次评估的目的选择估价方法。房地产评估中常用的估价方法有比较法、收益法、成本法等。本次评估目的为估价对象残余价值评估，宜采用比较法和成本法进行评估。

十、估价结果

本估价机构根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，采用科学合理的估价方法，经过周密、准确的测算，并结合估价经验和对影响房地产市场价格的因素分析，确定估价对象在符合报告中已说明的有关假设和限制条件的基础上，于价值时点 2025 年 9 月 28 日的残余价值总价为¥364482 元（大写：人民币叁拾陆万肆仟肆佰捌拾贰元整）。详见估价结果汇总表。

合肥润禾农业科技有限公司评估结果汇总表		
序号	项目名称	评估价（元）
1	建筑物	303194

2	附属物及设备	61288
小写（人民币）：		364482
大写（人民币）：		叁拾陆万肆仟肆佰捌拾贰元整

十一、注册房地产估价师

参加本次估价的注册房地产估价师：

估价师姓名	注册号	签名	签名日期
任德慧	3420140031		2025 年 10 月 11 日
张华	 3420170022		2025 年 10 月 11 日

十二、实地查勘日期

2025 年 9 月 28 日

十三、估价作业日期

2025 年 9 月 28 日至 2025 年 10 月 11 日

房地产估价咨询技术报告

一、估价对象描述与分析

(一) 实物状况描述与分析

1. 土地实物状况描述与分析

- (1) 名称：合肥润禾农业科技有限公司建筑物、附属物及设备。
- (2) 四至：北临纬一路，南临远大轴承项目用地，西临其他项目用地，东临合铜公路。
- (3) 面积：7847 m²。
- (4) 用途：工业。
- (5) 形状：形状较规则。
- (6) 地形地质：地形较为平坦，地势较高。
- (7) 土地开发程度：宗地红线外“五通”（通上水、通下水、通路、通电、通讯），宗地红线内“五通一平”（通上水、通下水、通路、通电、通讯及场地平整），保障率较高。
- (8) 分析评价：估价对象形状较规则，地形地质条件较好，宗地开发程度较好，土地实物状况对估价对象有利。

2. 实物状况描述与分析

1. 合肥润禾农业科技有限公司建筑物登记确认表（残值评估）					
序号	项目（子目）名称	结构	楼层	建筑面积(m²)	备注
1	办公楼	钢混	1-3/3	873.89	H3m
2	仓库 2	钢	1/1	1090.56	H6.8m
3	汽车维修间	钢混	1-3/3	446.10	H3m
4	门卫室	混合	1/1	81.36	H3m
5	配电房	混合	1/1	9.35	H2m
6	车库 2	钢	1/1	371.52	H5.6m
7	车库 1	简易	1/1	86.21	H3.9m
8	仓库 1	钢结构	1/1	481.57	H5.6m
9	仓库 3	钢结构	1/1	513.94	H5.4m
10	仓库 5	钢结构	1/1	225.72	H5.7m
11	仓库 4	轻钢	1/1	129.03	H3.6m
12	简房(仓库 4 旁)	简易	1/1	15.93	H3.2m
13	厕所(仓库 2)	混合	1/1	10.16	H2.2m

14	混房(狗棚)	混合	1/1	4.74	H1.42m
----	--------	----	-----	------	--------

2. 合肥润禾农业科技有限公司附属物及设备登记确认表（残值评估）

序号	项目（子目）名称	结构/ 材质	单位	数量
1	道闸	/	个	1.00
2	毛石围墙基础	毛石	m ³	320.00
3	水泥地	/	m ²	2469.69
4	沥青地	/	m ²	276.43
5	砖混围墙	砖混	米	135.00
6	砖混+铁艺围墙	砖混+铁艺	米	152.96
7	电动伸缩门	/	套	1.00
8	集装箱	简易	m ²	47.97
9	车棚(办公楼旁)	简易	m ²	21.45
10	活动板房	简易	m ²	15.92
11	活动板房	简易	m ²	40.97
12	办公区	/	m ²	65.44
13	车棚2	简易	m ²	7.18
14	棚房	简易	m ²	3.88
15	钢架宣传广告牌①	/	m ²	96.00
16	钢架宣传广告牌②	/	m ²	40.00
17	钢架宣传广告牌③	/	m ²	44.80
18	钢架宣传广告牌④	/	m ²	144.00
19	公司招牌门垛	/	个	1.00
20	办公楼大门铜字	/	套	1.00
21	雨水窖井盖	铸铁/ Φ500	个	8.00
22	污雨水窖井盖	砼/ Φ800	个	55.00
23	雨污窖井	砖混	个	63.00

24	铜芯电缆	/	米	285.00
25	化粪池	/	座	4.00
26	消防池	钢筋砼	m ²	135.26
27	营业厅、门卫滴水 坡	/	m ²	70.00
28	办公楼滴水坡	/	m ²	142.00
29	1 号仓库滴水坡	/	m ²	86.00
30	2 号仓库滴水坡	/	m ²	65.00
31	变压器	50KVA	套	1.00

综合分析估价对象的宗地地势、宗地开发程度、地质状况、建筑结构、装饰 装修、层高、建筑功能、外观及新旧程度、构筑物及其他辅助设施状况、等情况，估价对象的实物状况整体较好，对委估对象的评估价值有正面影响。

(二) 权益状况描述与分析

1. 土地权益状况描述与分析

(1) 土地所有权状况：国家所有。

(2) 土地使用权状况：根据估价委托人提供的《国有土地使用证》【肥西国用(2006)第 1537 号】估价人员实地查勘，估价对象为合肥润禾农业科技有限公司所有的位于上派镇工业聚集区合铜公路与纬一路交口西南侧 7847m²工业用地土地使用权。经估价人员现场勘查及向相关人员了解，估价对象为合肥润禾农业科技有限公司单独所有，未设立租赁权、地役权、抵押权等他项权利。土地取得手续合法，无查封、财产保全或其他形式限制。估价对象已经肥西县上派镇人民政府收回，目前为肥西县上派镇人民政府收储资产。

(3) 他项权设立情况：未设立抵押等他项权利。

(4) 土地使用管制：无。

(5) 其他特殊情况：无。

(6) 分析评价：估价对象土地产权清晰，未设立抵押等他项权利，对估价对象土地价值无不利影响。

2. 建筑物权益状况描述与分析

估价对象已经肥西县上派镇人民政府收回，目前为肥西县上派镇人民政府收储资产。

(三) 区位状况描述与分析

估价对象地处肥西县上派镇工业聚集区，周边为工业园，多为家居建材工厂，产业集聚度较高，产业类型丰富，适宜估价对象的使用。

二、市场背景分析

市场背景分析包括估价对象所在地区的经济社会发展状况和房地产市场总体状况，并应有针对性地较详细说明、分析过去、现在和可预见的未来同类房地产的市场状况。

（一）宏观形势状况

1、合肥市简况

合肥市，简称“庐”或“合”，古称庐州、庐阳、合淝，是安徽省辖地级市、省会、特大城市，地处中国华东地区、安徽省中部、长江三角洲西翼，环抱巢湖，江淮分水岭自西向东横贯全境，属亚热带季风性湿润气候。截至2023年6月，合肥市下辖4个区、4个县，代管1个县级市，总面积11445平方千米。截至2023年末，合肥市常住人口985.3万人。

合肥地域是中华文明的重要发祥地之一，因东淝河与南淝河均发源于此而得名。合肥自秦始设郡县。隋开皇三年（583年），恢复合肥县，此后至清末，合肥一直为庐州、府、路治所。民国元年（1912年），庐州府废，合肥县直属安徽省。1945年9月，安徽省省会迁驻合肥。1949年2月，合肥县分为合肥市、肥东县和肥西县。1952年，安徽复省，合肥市成为新中国安徽省省会。

合肥市是江淮地区重要的行政中心、商埠和军事重镇，素有“淮右襟喉、江南唇齿”“江淮首郡、吴楚要冲”“三国故地、包拯故里、淮军摇篮”之称；是国务院批复确定的长三角地区重要的中心城市，全国性综合交通枢纽城市，中部先进制造业基地、区域性科技创新高地、国际航空货运集散中心。是G60科创走廊中心城市、“一带一路”和长江经济带战略双节点城市、综合性国家科学中心、世界科技城市联盟会员城市、国家科技创新型试点城市。

2、合肥市经济状况

2025年1月27日，合肥市统计局公布2024年度经济运行情况：2024年全市生产总值（GDP）13507.7亿元，按不变价格计算，同比增长6.1%。分产业看，第一产业增加值343.3亿元，增长3.0%；第二产业增加值4961.2亿元，增长8.4%；第三产业增加值8203.2亿元，增长4.8%。

农业方面，2024年全年农林牧渔业产值580.99亿元，按可比价格计算，同比增长3.2%。全年粮食产量302.32万吨，同比增长1.2%，近五年首次超300万吨，亩产持续提升，达382公斤/亩；蔬菜产量260.59万吨，增长2.3%；茶叶产量2734吨，增长4.0%；畜产品总产量71.20万吨，增长2.6%，其中禽蛋产量22.53万吨、增长0.7%，牛奶产量12.30万吨、增长19.6%。

工业方面，2024年全年规模以上（以下简称规上）工业增加值同比增长14.8%，创近3年同期新高。37个工业大类行业中29个同比增长，计算机、

通信和其他电子设备制造业增加值同比增长 26.9%，汽车制造业增加值同比增长 38.5%，合计拉动规上工业 11.4 个百分点。先进制造业突破提升，战略性新兴产业产值同比增长 12.6%，创近 24 个月新高；新能源汽车产量突破百万辆、达 137.6 万辆，增长 84.5%，充电桩、汽车用锂离子动力电池产量分别增长 1.5 倍、31.2%，逻辑芯片、智能电视和工业机器人产量分别增长 49.8%、32.8% 和 3.6 倍。大企业引领增长，百亿企业合计完成产值 5520 亿元，同比增长 18.2%，拉动全市规上工业 9.2 个百分点。

服务业方面，2024 年全年服务业增加值 8203.2 亿元，同比增长 4.8%。其中，其他营利性服务业、批发和零售业、住宿和餐饮业增加值分别增长 7.8%、6.6%、5.6%。1-11 月，规上服务业营业收入突破 3 千亿元、达 3119.02 亿元，同比增长 13.2%。生产性服务业快速发展，规上多式联运和运输代理、研究和试验发展、科技推广和应用服务业营业收入分别增长 20.8%、71.1% 和 28.7%；集成电路设计、信息技术咨询服务、互联网信息服务、人力资源服务业营业收入均实现两位数增长，分别为 80.8%、30.8%、24.2% 和 18.5%。高技术服务业增势良好，实现营业收入 1308.16 亿元，同比增长 16.8%，占规上服务业比重达 41.9%，同比提高 4.0 个百分点。演唱会、体育赛事等休闲消费需求不断激发，文化艺术业、娱乐业、体育业营业收入分别增长 18.7%、33.5% 和 37.1%。

固定资产投资方面，2024 年全年固定资产投资同比增长 3.3%，较上年加快 0.3 个百分点。其中，工业投资增长 8.7%，占固定资产投资的 33.9%，占比创近 7 年新高，“稳投资”作用凸显。新动能加快培育，战略性新兴产业投资同比增长 8.6%，占全市投资比重 38%，同比提高 1.9 个百分点；高技术产业投资增长 16.2%，占全市投资 22.9%，创近 9 年新高，其中电子及通信设备制造业、环境监测及治理服务、研发与设计服务投资分别增长 21.8%、25.7% 和 1.5 倍。大规模设备更新政策效应持续显现，设备工器具购置投资同比增长 24.8%，连续 16 个月保持两位数增长，占全市投资的 25.1%，同比提高 4.4 个百分点。绿色低碳转型持续深入，节能环保产业投资同比增长 46.9%，高耗能产业投资同比下降 15.6%。

消费及进出口方面，2024 年全年社会消费品零售总额 5494.24 亿元，同比增长 4.2%。其中，限额以上（以下简称限上）消费品零售额 2545.45 亿元，增长 6.1%，创近 3 年同期新高。城乡市场共同壮大，城镇消费品零售额首破 5 千亿元、达 5167.74 亿元，增长 4.0%；乡村消费品零售额 326.50 亿元，增长 8.9%。新业态加速成长，限上实物商品网上零售额超 600 亿元、达 626.92 亿元，增长 16.0%，占限上零售额的 24.6%，同比提高 2.3 个百分点。智能消费较快增长，限上智能家用电器类、智能手机类、可穿戴智能设备消费同比

分别增长 4.4%、15.4%和 21.5%，智能产品消费占限上零售额比重 6.1%，同比提高 0.3 个百分点。绿色低碳消费表现亮眼，新能源汽车零售额连跨两个百亿元台阶，达 344.91 亿元，增长 69.8%，连续 52 个月保持两位数增长。进出口方面，2024 年全年进出口总额 3790.73 亿元，同比增长 5.7%，较上年加快 6.3 个百分点。其中，出口总额 2572.74 亿元，增长 10.6%，较上年加快 9.4 个百分点，以新能源汽车、锂电池、太阳能电池为代表的“新三样”产品出口额 348.4 亿元，增长 31.2%。

财政收支及金融方面，2024 年全年，全市一般公共预算收入 955.01 亿元，同比增长 2.7%；一般公共预算支出 1581.06 亿元，同比增长 12.0%，民生支出连续两年超 1200 亿元，达 1248.15 亿元。2024 年年末，全市本外币存贷款余额 6.24 万亿元，同比增长 12.6%，存款、贷款余额均超 3 万亿元。其中，存款余额 3.08 万亿元，增长 12.9%；贷款余额 3.16 万亿元，增长 12.2%，制造业贷款余额 4208.44 亿元，增长 22.4%。

就业及物价方面，2024 年全年，全市城镇新增就业 21.43 万人，失业人员再就业 42749 人，困难人员再就业 7935 人。居民消费价格同比上涨 0.4%，分类别看，衣着价格上涨 1.8%，食品烟酒价格上涨 0.6%，居住价格上涨 0.3%，交通和通信价格下降 2.1%，生活用品及服务价格下降 0.1%，教育文化和娱乐价格上涨 1.0%，医疗保健价格上涨 1.4%，其他用品和服务价格上涨 3.9%。2024 年全年居民人均可支配收入 55832 元，同比增长 6.2%。其中，城镇居民人均可支配收入 62685 元，增长 5.2%；农村居民人均可支配收入 33289 元，增长 6.9%。城乡居民收入比由上年的 1.91 缩小为 1.88。

总体来看，2024 年全市经济运行延续向好态势，政策效应不断显现，新经济新动能持续壮大，现代产业体系加快构建，高质量发展取得新进展。但同时也要看到，不确定不稳定因素依然较多，经济回升向好基础仍需加力巩固。

（二）当地房地产市场及相关政策综合概况

随着 2024 年正式收官，合肥楼市的各项数据也陆续公布，2024 年的房地产市场依然调控频出，据不完全统计，1-11 月份各级政府共出台房地产调控政策 674 条，其中宽松性政策占比高达 89%， “止跌回稳”成为楼市主基调。合肥 2024 年同样出台了众多政策，包括“新十条”、新计容规则、第四代立体生态住宅、降首付、降利率、收购商品房、架空平台可停车、允许设置室外庭院等等。其中影响最大的莫过于新计容规则；在新计容规则实施后，新房得房率提升至 92%以上，最高超 100%，深受购房者欢迎。新计容楼盘也大多取得了不错的销量，其中部分楼盘更是成为现象级红盘，效果显著。

一）新房市场

根据网签数据显示，合肥市区 1-12 月共网签 20792 套新房，月均 1733 套。其中第四季度销量明显回升，12 月份的 3960 套，更是为全年最高。不可否认，这其中有一重要原因是批量收购商品房，明显带动了网签量。9 月底重磅调控频发，明显带动市场热情，让 10 月销量回升。另外，新计容楼盘获购房者青睐，前期楼盘大幅打折促销，也都明显拉动了销量。

1. 销量排行榜

根据克而瑞数据显示，2024 年合肥九区房企全口径销售金额榜 TOP20 合计金额约 538 亿元。滨湖区的城建华润望雲以 23.07 亿排名榜首，淝河板块的万科朗拾森屿和招商四季臻邸分列第二和第三。紧随其后的是经开区建发翡翠云璟和央璟颂，以及包河区的中海臻如府等盘。

2. 套数排行榜

根据金额排行，对于一些单价、总价比较低的楼盘不太公平，我们再来看看网签套数排行榜。数据显示，排名第一的是来自新站区的招商奥体公园，2024 年网签宗套数达到了 985 套，月均 82 套，成绩优异。淝河板块的万科朗拾森屿和招商四季臻邸依然排名第二和第三位，星遇光年以 597 套排名第四。紧随其后的是翡翠雲璟、望雲、宸 One 等盘。

二) 二手房市场

根据贝壳指数显示：2024 年 1-12 月合肥九区三县共成交 28573 套二手房，月均 2381 套，比 2023 年略高。（仅贝系平台，不代表合肥所有二手房成交，如果按 3 成市场占比，合肥应该在 9 万以上）

其中 3 月、11 月份均在 3000 套以上，2000 套以上成交共有 8 个月份，第四季度成交量上涨明显，价格波动也开始明显缩减，趋于稳定。

三) 土地市场

2024 年合肥市共计出让 65 宗、约 4053 亩涉宅用地，合计揽金约 555.1 亿元（注：不包括纯商业用地、工业用地、服务设施等其他用地，下同）。合肥九区三县中，除了长丰县，其他 12 个区、县都有地块成功出让，政务区今年更是拿出了王牌的红四方地块，并刷新地块单价、楼面价成交记录。这 12 个区/县中，包河区无论出让地块数量、面积，还是金额，都位居前列，合计出让 22 宗、1258 亩涉宅用地，合计约 188.6 亿；其次是滨湖区的 10 宗 737.4 亩，成交金额约 122.2 亿；数据最少的是肥东县，只出让了 1 宗 57.5 亩涉宅用地，成交金额约 3 亿。不过自 9 月土拍起，出让地块绝大多数都是地方平台公司拿地，受制于开发进度，接下来新上市楼盘的数量将大大减少。

整体上看，2024 年合肥楼市是充满变化的一年，政策端无疑是放松的，如首付比例下调，贷款利率下降，公积金贷款额度提升、实施购房补贴等等。而新计容、第四代住宅、重启低密土地供应让新房产品百花齐放，在品质内

卷之下，住宅综合品质又有了一个质的提升，呈现出“改善豪宅化”的特点。

房价方面，在前期楼盘折上折，新计容楼盘保守定价、甚至下调的同时，市场上也涌现了一批豪宅楼盘，房价天花板不停被刷新，给予购房者不同的选择。接下来随着新房库存的持续减少，二手房价格泡沫被极大挤出，2025年上半年楼市有望回稳。另外随着得房率的提升，大户型市场趋于饱和，新房户型面积也有望下探。

四）楼市政策

2024 年国家、合肥市部分房地产政策如下：

2024 年 2 月 5 日央行降准 0.5%，释放长期流动性资金约 1 万亿。

2024 年 2 月 20 日，央行降息，5 年期以上 LPR 降至 3.95%。

2024 年 5 月 15 日，合肥发布楼市新政十条：实施购房补贴，优化销售政策不再执行公证摇号，~~推进二手房带押过户~~；支持“卖旧买新”，推广房票安置，提高住房公积金贷款额度；动态调整新发放首套住房贷款利率，优化个人住房贷款首套房认定标准；加大改善性住房供给、加大保障性住房供应力度。

2024 年 5 月 15 日，合肥调整计容规则，对容积率计算规则进行调整，合肥新房得房率大幅提升。

2024 年 5 月 17 日，央行四箭齐发稳楼市：①取消房贷利率下限；②下调公积金贷款利率③下调首付比例最低 15%，④3 千亿保障住房再贷款。

2024 年 5 月 28 日，合肥建立招生预警机制，各区可根据热点学校学位紧张程度，启动并发布招生预警，明确招生预警学校和生效时间节点。

2024 年 6 月 12 日，合肥支持建设立体生态住宅，在市区范围内重点选取一些区位条件好、资源环境优越的近期拟上市地块开展试点。

2024 年 7 月 22 日，央行再降息，5 年期以上 LPR 降至 3.85%；

2024 年 9 月 24 日，~~央行三箭齐发稳楼市，降低存量房利率、降准、降二套首付至最低 15%；~~

2024 年 9 月 26 日，定调“上跌回稳”。政治局会议：要促进房地产市场止跌回稳！对商品房建设严控增量、优化存量和提高质量；

2024 年 9 月 27 日，央行降准 0.5 个百分点，这是年内第二次降准，预计释放长期流动性约 1 万亿元；

2024 年 10 月 12 日，换购住房退税政策，允许专项债券用于土地储备；支持收购存量房，优化保障性住房供给；

2024 年 10 月 21 日，央行再次降息，1 年期 LPR 降至 3.1%，5 年期以上降至 3.6%，下调 25BP。

2024 年 10 月 25 日，存量房贷降息落地，10 月 25 日开始基点部分集体下调至-30BP；

2024年11月13日，全国购房税费下调，二套140平方米以内，统一按1%的税率缴纳契税；

2024年11月，合肥正式开始收购存量商品房，收购存量商品房用于安置房、人才公寓和租赁用房。

2024年12月14日，合肥住宅再迎新规，支持住宅小区架空平台停车、允许建设立体停车楼；建筑高度27米及以下住宅楼允许设置室外专用庭院。

2024年12月31日，合肥恢复住房公积金“商转公”，计划恢复合肥个人住房商业贷款转住房公积金贷款。

（三）当地同类房地产市场状况相关分析

在2015年到2020年间，这座城市的房价一路高歌猛进，成了全国楼市的“黑马”。不少开发商和购房者蜂拥而至，生怕错过这波红利。然而，这样的狂热注定无法长久。到了2024年，市场开始显现疲态，价格涨势趋缓，成交量逐渐下滑。

2025年的一组数据让人不禁皱起眉头：合肥的常住人口在2023年底突破了985万，但商品房的成交量却在2024年全年同比下降了59.1%。与此同时，土地供应也大幅减少，2024年初至9月，经营性用地的供应量同比减少了43.1%。供需的不平衡，成了压在市场上的一块巨石。如果说过去的合肥楼市是“一触即发”的火药桶，那么现在，这个火药桶似乎已经湿了。开发商更加谨慎，购房者观望情绪浓厚，市场陷入了“冷静期”。

合肥的人口增长一直是这座城市的骄傲。2023年，常住人口突破985万，城镇化率更是达到了85.55%。按理说，人口增加意味着住房需求也会随之增长，但实际情况却并不乐观。问题的关键在于，这些新增人口的购买力如何？数据显示，合肥的购房主力军以刚需和改善型需求为主，但随着房价不断上涨，刚需人群的购买力被严重挤压。2024年1月至9月，合肥商品住宅的均价上涨了2.5%，达到每平方米22877元。虽然涨幅不大，但对那些收入增长缓慢的人来说，这依然是一道难以跨越的门槛。更糟糕的是，人口的增长并不均衡。像包河区和滨湖区这样优质资源集中的区域，虽然供需两旺，但一些偏远区域的楼盘却门可罗雀。新站区和瑶海区的库存压力尤其严重，去化周期已经拉长到45.4个月。这些区域的房子，即便降价促销，也未必能吸引到足够的买家。

房地产市场的另一个重要因素，即为土地供应，也在2024年发生了明显的变化。从2024年初到9月，合肥新增经营性用地供应量同比减少了43.1%。这并不是开发商不想拿地，而是他们不敢拿。

2024年的土地市场可以用“冷清”来形容。即便到三季度市场稍有回暖，开发商依然普遍采取了谨慎策略。原因很简单：高地价带来的高成本，意味

着未来的潜在风险也更大。过去，开发商为了抢占市场份额，不惜高价拿地，甚至出现了“地王”频出的局面。但如今，市场环境已经发生了翻天覆地的变化。商品房成交量大幅下滑，库存压力居高不下，开发商的资金链随时可能断裂。谁还敢贸然出手拿下高风险地块？

库存问题，成了 2025 年合肥房地产市场的一个“隐患”。截至 2024 年 9 月，合肥商品住宅的库存量继续攀升，去化周期长达 45.4 个月。换句话说，如果按照当前的去化速度，这些库存房子至少要卖三年多才能消化完。库存高企，对开发商来说无疑是个巨大的挑战。为了尽快回笼资金，不少房企不得不采取降价促销的策略。然而，降价的背后，也意味着利润的进一步压缩。更让人担忧的是，库存的增加并没有带来市场的全面回暖。除了包河区和滨湖区的高端改善型住宅需求有所增长外，其他区域的市场表现都不尽如人意。尤其是那些位置偏僻、配套设施不完善的楼盘，几乎成了“无人问津”的存在。

区域分化加剧，市场“冷热不均”。合肥的楼市，就像一块拼图，各个区域的表现千差万别。包河区作为合肥的传统“重镇”，依然是市场的主力军。得益于完善的配套和良好的居住环境，这里的楼盘成交量虽然也有所下降，但总体表现相对稳定。而滨湖区则凭借其高端住宅的定位，吸引了不少改善型需求。相比之下，新站区和瑶海区的日子就没那么好过了。这些区域的房子不仅去化周期长，价格也不占优势。即便开发商拼命打折促销，也难以挽回购房者的“冷漠”。这种区域分化的现象，反映了合肥楼市的一个深层次问题：资源的不均衡。只有那些拥有优质资源的区域，才能吸引到足够的购房者，而其他区域则面临着“无人问津”的尴尬局面。

在未来市场，对于合肥来说，未来的出路，或许就在于如何处理好供需之间的矛盾。

首先，土地供应需要更科学地规划。既不能一味地减少供应，也不能盲目增加。只有找到一个合理的平衡点，才能既满足市场需求，又避免库存压力的进一步加剧。

其次，房企需要更加注重产品的品质和定位。不管市场有多冷清，高品质的住宅始终能吸引到足够的购房者。与其拼命降价，不如从提升产品竞争力入手，找到属于自己的“蓝海”。

最后，政府也需要加大对偏远区域的扶持力度。通过改善配套设施、优化交通条件，提升这些区域的吸引力，才能真正实现全市范围内的均衡发展。

综上所述，估价对象所在区域类似厂房用房趋于保守状态，较为齐全的基础设施以及完善的公共设施、便利的交通条件，加上土地供应量的减少、人口的不断增加等因素导致厂房用途房地产市场保持稳定状态。总体趋势趋

于保守。

三、估价方法适用性分析

估价人员根据中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》和估价对象的特点以及此次评估的目的选择估价方法。房地产评估中常用的估价方法有比较法、收益法、成本法等。本次评估目的为估价对象残余价值评估，宜采用比较法和成本法进行评估。

四、估价测算过程

房屋残余价值评估。

残余价值是指房屋被拆除后，其废料的回收净值，价值类型为非市场价值。其测算过程如下：

合肥润禾农业科技有限公司建筑物残值评估表							
序号	项目（子目）名称	结构	楼层	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元)	评估总价 (元)	备注
1	办公楼	钢混	1-3/3	873.89	69	60298.00	H3m
2	仓库 2	钢	1/1	1090.56	85	92698.00	H6.8m
3	汽车维修间	钢混	1-3/3	446.10	55	24536.00	H3m
4	门卫室	混合	1/1	81.36	67	5451.00	H3m
5	配电房	混合	1/1	9.35	44	411.00	H2m
6	车库 2	钢	1/1	371.52	72	26749.00	H5.6m
7	车库 1	简易	1/1	86.21	12	1035.00	H3.9m
8	仓库 1	钢结构	1/1	481.57	72	34673.00	H5.6m
9	仓库 3	钢结构	1/1	513.94	69	35462.00	H5.4m
10	仓库 5	钢结构	1/1	225.72	72	16252.00	H5.7m
11	仓库 4	轻钢	1/1	129.03	38	4903.00	H3.6m
12	简房(仓库 4 旁)	简易	1/1	15.93	18	287.00	H3.2m
13	厕所(仓库 2)	混合	1/1	10.16	32	325.00	H2.2m
14	混房(狗棚)	混合	1/1	4.74	24	114.00	H1.42m
小写（人民币）：			303194				

	大写（人民币）：		叁拾万叁仟壹佰玖拾肆元整			
合肥润禾农业科技有限公司附属物及设备残值评估表						
序号	项目（子目）名称	结构/ 材质	单位	数量	金 额（元）	
					评估单价	评估价值
1	道闸	/	个	1.00	400	400.00
2	毛石围墙基础	毛石	m³	320.00	10	3200.00
3	水泥地	/	m²	2469.69	6	14818.00
4	沥青地	/	m²	276.43	7	1935.00
5	砖混围墙	砖混	米	135.00	11	1485.00
6	砖混+铁艺围墙	砖混+铁艺	米	152.96	9	1377.00
7	电动伸缩门	/	套	1.00	500	500.00
8	集装箱	简易	m²	47.97	15	720.00
9	车棚(办公楼旁)	简易	m²	21.45	8	172.00
10	活动板房	简易	m²	15.92	12	191.00
11	活动板房	简易	m²	40.97	15	615.00
12	办公区	/	m²	65.44	18	1178.00
13	车棚 2	简易	m²	7.18	6	43.00
14	棚房	简易	m²	3.88	3	12.00
15	钢架宣传广告牌①	/	m²	96.00	30	2880.00
16	钢架宣传广告牌②	/	m²	40.00	30	1200.00
17	钢架宣传广告牌③	/	m²	44.80	30	1344.00
18	钢架宣传广告牌④	/	m²	144.00	30	4320.00
19	公司招牌门垛	/	个	1.00	500	500.00
20	办公楼大门铜字	/	套	1.00	75	75.00
21	雨水窖井盖	铸铁/ Φ500	个	8.00	80	640.00
22	污雨水窖井盖	砼/Φ 800	个	55.00	120	6600.00
23	雨污窖井	砖混	个	63.00	36	2268.00

24	铜芯电缆	/	米	285.00	15	4275.00
25	化粪池	/	座	4.00	600	2400.00
26	消防池	钢筋砼	m ²	135.26	11	1488.00
27	营业厅、门卫滴水 坡	/	m ²	70.00	4	280.00
28	办公楼滴水坡	/	m ²	142.00	4	568.00
29	1号仓库滴水坡	/	m ²	86.00	4	344.00
30	2号仓库滴水坡	/	m ²	65.00	4	260.00
31	变压器	50KVA	套	1.00	5200	5200.00
合 计 (元)		小写 (人民币):		61288		
		大写 (人民币):		陆万壹仟贰佰捌拾捌元整		

五、估价结果确定

本估价机构根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，采用科学合理的估价方法，经过周密、准确的测算，并结合估价经验和对影响房地产市场价格的因素分析，确定估价对象在符合报告中已说明的有关假设和限制条件的基础上，于价值时点 2025 年 9 月 28 日的残余价值总价为¥364482 元（大写：人民币叁拾陆万肆仟肆佰捌拾贰元整）。详见估价结果汇总表。

合肥润禾农业科技有限公司评估结果汇总表		
序号	项目名称	评估价（元）
1	建筑物	303194
2	附属物及设备	61288
小写（人民币）：		364482
大写（人民币）：		叁拾陆万肆仟肆佰捌拾贰元整

附 件

附件 1：评估委托书

附件 2：《合肥润禾农业科技有限公司建筑物、附属物及设备申报表》
复印件；

附件 3：估价对象位置示意图及估价对象照片；

附件 4：估价机构资质证书（备案证书）及营业执照复印件；

附件 5：注册房地产估价师注册证书复印件。



《评估委托书》复印件



《合肥润禾农业科技有限公司建筑物、附属物及设备申报表》复印件



估价对象照片





估价对象位置示意图

估价机构资质证书（备案证书）及营业执照复印件

	
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幢2001-2002室	
统一社会信用代码： 91340100692814987T	法定代表人： 任德慧 (执行事务合伙人)
注册 资 本： (出 资 数 额) 200万元人民币	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 案 等 级： 一级	有 效 期 限： 2028年03月19日
 房地产估价机构备案电子证照	发证机关：  2025年03月19日



营业执照

(副 本)

统一社会信用代码
913401006928145871(1-3)

扫描二维码
“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。



名称 安徽德信安房地产土地评估规划有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 任晓慧

经营范围 土地价格评估、咨询；房地产价格评估、咨询；单项资产、资产重组、企业价值或其他经济权益评估；二手房价格鉴定评估；保险公估；社会热点风险评估；从事经营性拍卖业务；土地规划、测绘；不动产登记代理；土地复垦整理、开发；工程咨询；招标投标代理；房地产经纪业务；环境影响评价；土壤检测。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

注册资本 贰佰万圆整

成立日期 2009年07月29日

住所 合肥市蜀山区黄山路665号西环商贸中心12幢2001-2002室

登记机关

2022 年 03 月 17 日



国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示

国家市场监督管理总局监制

注册房地产估价师注册证书复印件

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.


发证机关
No. 00290231

姓名 / Full name
任德慧

性别 / Sex
女

身份证件号码 / ID No.
340104197010304528

注册号 / Registration No.
3420140031

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
2026-04-26

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.


发证机关
No. 00290232

姓名 / Full name
张华

性别 / Sex
男

身份证件号码 / ID No.
340123198602175073

注册号 / Registration No.
3420170022

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
2026-04-26

持证人签名 / Bearer's signature


