

价格评估报告书

项目名称：安徽肥西经济开发区管理委员会委托评估涉及的安徽送变电工

程有限公司建筑物、附属物残余价值评估

委托评估单位：安徽肥西经济开发区管理委员会

价格鉴证师：陈慧 程道传

评估报告日：2026 年 8 月 7 日

估价报告编号：皖中恒价评字(2026)2631 号

安徽中恒房地产土地资产评估有限公司

价格评估报告书目录

价格评估报告书摘要 3

价格评估报告书 4

绪言 4

一、价格评估标的 4

二、价格评估范围 4

三、价格评估目的 4

四、价格评估基准日 4

五、价格评估定义 4

六、价格评估原则 4

七、价格评估方法 5

八、价格评估过程及步骤 6

九、价格评估结论 7

十、价格评估限定条件 7

十一、声明 7

十二、价格评估报告提出日期 8

十三、价格评估机构 8

十四、价格评估人员 8

十五、报告附件 8

价格评估报告书摘要

安徽中恒房地产土地资产评估有限公司接受安徽肥西经济开发区管理委员会的委托，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，对安徽送变电工程有限公司建筑物、附属物残余价值进行了价格评估，评估人员对安徽送变电工程有限公司建筑物、附属物残余价值实施了实地查勘与核对，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，我们对安徽送变电工程有限公司建筑物、附属物残余价值在评估基准日的残余价值采用成本法进行价格评估，为委托方确定固定资产的残余价值提供参考依据。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 2026 年 8 月 7 日，安徽送变电工程有限公司建筑物、附属物残余价值为 160165 元，大写人民币：壹拾陆万零壹佰陆拾伍元整。具体详见《安徽送变电工程有限公司建筑物、附属物残余价值评估明细表》。

本报告仅供委托方为本报告所列明的评估目的以及报送有关主管机关审查而作。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。

价格评估报告书

绪言

安徽中恒房地产土地资产评估有限公司接受安徽肥西经济开发区管理委员会的委托，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，对安徽送变电工程有限公司建筑物、附属物残余价值进行了价格评估。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：安徽肥西经济开发区管理委员会

地址：滨河北路与翡翠路交口东 150 米

二、价格评估范围

纳入本次评估范围的是安徽送变电工程有限公司建筑物、附属物残余价值。详见下表：

安徽送变电工程有限公司建筑物残余价值清单				
序号	项目名称	结构	单位	数量
1	办公房 1	框架	m ²	2657.77
2	办公房 2	框架	m ²	54.53
3	办公房 3	框架	m ²	603.05
4	办公房 4	框架	m ²	89.93
5	工业房 1	砖混	m ²	698.02

安徽送变电工程有限公司附属物残余价值清单				
序号	项目名称	单位	数量	备注
1	水泥地坪	m ²	4302.47	
2	电线杆	根	2	
3	变压器	台	1	
4	电动门	个	1	

三、价格评估目的

为委托方确定固定资产的残余价值提供参考依据，评估固定资产的残余价值。

四、价格评估基准日

本项目价格评估基准日是 2026 年 8 月 7 日（现场勘查之日）。

五、价格评估定义

价格评估结论所指价格是指：价格评估标的在价格评估期日，采用残余价值的公开市场标准确定的客观合理价格。

六、价格评估原则

（一）法律依据

1. 《中华人民共和国价格法》（中华人民共和国主席令第 92 号，自 1998 年 5 月 1 日起施行）；
2. 《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第 62 号，自 2007 年 10 月 1 日起施行）；
3. 《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日，十三届全国人大三次会议表决通过，自 2021 年 1 月 1 日起施行）；
4. 《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）。
5. 《国有资产评估管理办法》（国务院 1991 年 91 号令）；
6. 《国有资产评估管理办法施行细则》（原国家国有资产管理局国资办[1992]36 号）
7. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部令第 14 号）

（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，发布日期 2017 年 2 月 24 日，本规范自 2016 年 7 月 1 日起执行）；
2. 《价格评估执业规范》（中价协事字〔2017〕12 号，发布日期 2017 年 3 月 24 日，本规范自下发之日起执行）；
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）；

（三）行为依据

1. 委托方提供的资料；
2. 评估方搜集的有关资料；
3. 现场查勘资料；
4. 市场调查资料。

七、价格评估方法

根据本次评估目的及评估对象的实际特点，经研究，确定采用成本法对评估对象进行评估。

1. 市场法

市场法是根据公开市场上与被评估对象相似的或可比的参照物的价格来确定被评估对

象的价值的一种方法。

(1) 市场法适用的前提条件

- ①存在一个活跃的公开市场；
- ②公开市场上存在可比的资产及其交易活动。

(2) 市场法适用性分析

由于纳入评估范围的资产在市场上很难收集到交易案例，因此不适宜采用市场法进行评估。

2. 收益法

收益法是通过预测估价对象的获利能力，对估价对象带来未来期间的净利润或现金流按一定的折现率折为现值，作为被评估对象价值的评估方法。

(1) 收益法适用的前提条件

- ①评估对象的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量；
- ②资产所有者获得预期收益所承担的风险可以预测并可用货币衡量；
- ③评估对象预期获利年限可以预测。

(2) 收益法适用性分析

纳入评估范围的资产需拆除，无法产生未来收益，因此不适宜采用收益法进行评估。

3. 成本法

成本法是通过估算被评估资产的重置成本和资产实体性贬值、功能性贬值、经济性贬值，将重置成本扣除各种贬值作为资产评估价值的一种方法。

(1) 成本法适用的前提条件

- ①评估对象处于持续使用状态或设定处于持续使用状态；
- ②可以调查取得购建评估对象的现行途径及相应的社会平均成本资料。

(2) 成本法适用性分析

被评估资产的各项成本资料较容易获取，因此宜采用成本法进行评估。

八、价格评估过程及步骤

本项目自 2026 年 8 月 7 日接受委托，至 2026 年 8 月 7 日提交价格评估报告，经历接受委托、现场查勘、评定估算、提交报告四个阶段：

1. 接受委托阶段

- ①与委托方接洽，了解委估资产的性质、资产状况，明确评估目的、评估范围和对象；

②接受项目评估委托；

③拟定价格评估方案；

④选定评估基准日。

2. 现场查勘阶段

评估人员会同委托方及资产占有方相关专业人员深入现场进行实地查勘，了解委估资产数量、分布及现存之状况，并作具体查勘记录。

3. 评定估算阶段

①搜集有关法律文件等资料，针对资产的性质选择适当的评估方法进行评定估算。

②进行评定估算，撰写评估报告。

4. 撰写价格评估说明并提交正式价格评估报告书

九、价格评估结论

经评估，截止于评估基准日 2026 年 8 月 7 日，委估资产的残余价值为 160165 元，大写人民币：壹拾陆万零壹佰陆拾伍元整。

十、价格评估限定条件

1. 资产占有方对申报材料负完全的法律责任，对所填报资产的完整性、合法性和真实性负责；资产占有方对其提供的文件资料、统计资料的真实性承担法律责任、经济责任。

2. 本次评估结论是反映评估对象本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的现行公允市价，没有考虑将来可能承担的抵押、担保、租赁等事宜以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价格的影响，同时本报告也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价值的影响。

3. 本评估报告依照法律法规的有关规定发生法律效力。

4. 根据国家现行规定，本价格评估报告有效期为 1 年，及评估基准日 2026 年 8 月 7 日起算。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。

十一、声明

1. 价格结论受价格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. 资产占有方对申报材料负完全的法律责任，对所填报资产的完整性、合法性和真实性负责；资产占有方对其提供的文件资料、统计资料的真实性承担法律责任、经济责任。

4. 本报告价格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；

5. 价格估价人员与价格标的没有利害关系，也与有关当事人没有利害关系或偏见。

6. 经由估价人现场勘验安徽送变电工程有限公司建筑物、附属物残余价值，如若委托方处置时的估价对象实际状态与估价基准日状态不同，应对报告结果进行适当调整。

本报告使用者应注意以上事项对评估结论的影响！

十二、价格评估报告提出日期

本评估报告出具日期为 2026 年 8 月 7 日。

十三、价格评估机构

机构名称：安徽中恒房地产土地资产评估有限公司
机构地址：合肥市包河区徽州大道与南京路交口金融港 A5 幢 816
法人代表：程道传
资格证书编号：皖 J0144
联系电话：13635600566

十四、价格评估人员

姓名	职业资格名称	资格证书编号	签章
程道传	价格鉴证师	0019649	程道传
陈 慧	价格鉴证师	0018136	陈慧

安徽中恒房地产土地资产评估有限公司
二〇二六年八月七日



十五、报告附件

1. 《安徽送变电工程有限公司建筑物、附属物残余价值残值评估明细表》
2. 《评估申报表》
3. 现场勘查照片
4. 价格评估机构资质证书
5. 价格评估人员资质证书

评估委托书

安徽中恒房地产土地资产评估有限公司：

我单位委托你公司评估位于肥西县桃花工业园安徽送变电工程有限公司建筑物、附属物残余价值，评估基准日为 2026 年 8 月 7 日。

特此委托。

安徽肥西经济开发区管理委员会



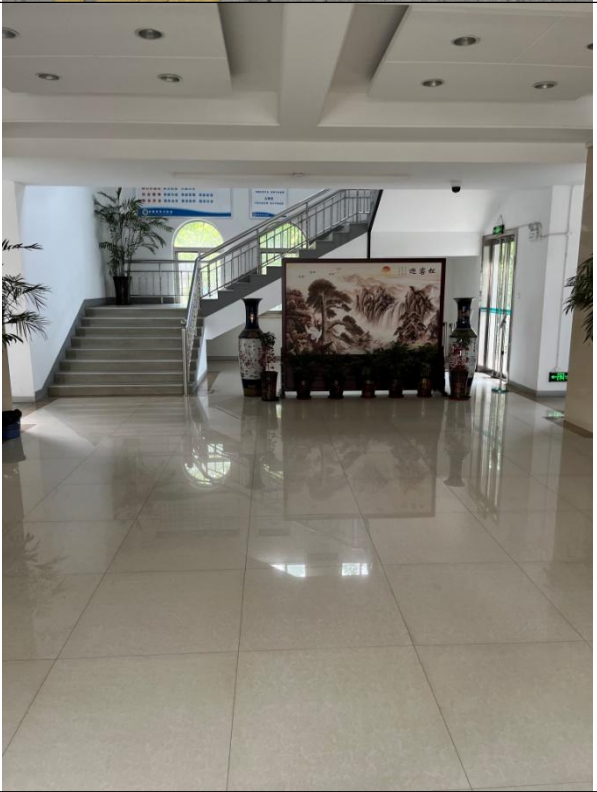
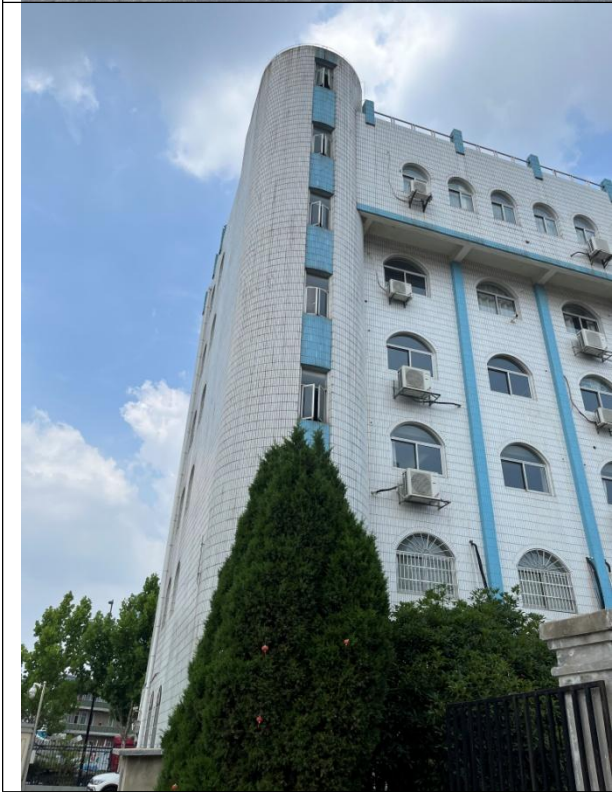
评估汇总表			
评估基准日： 2026 年 8 月 7 日			
被评估单位：安徽送变电工程有限公司		金额单位：人民币元	
序号	项目名称	评估价值	备注
1	建筑物	148860	详见表 1
2	附属物	11305	详见表 2
3	合计	160165	

安徽送变电工程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（m²）	评估单价（元）	评估总价（元）	备注
1	办公房 1	框架	1-5/5	2657.77	39	103653	
2	办公房 2	框架	1/1	54.53	39	2127	
3	办公房 3	框架	1/1	603.05	39	23519	
4	办公房 4	框架	1/1	89.93	39	3507	
5	工业房 1	砖混	1/1	698.02	23	16054	
	小写（人民币）：	148860					
	大写（人民币）：	壹拾肆万捌仟捌佰陆拾元整					

安徽送变电工程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	水泥地坪	/	m²	4302.47	2	8605
2	电线杆	/	根	2	50	100
3	变压器	/	台	1	2500	2500
4	电动门	/	个	1	100	100
	合 计（元）	小写（人民币）：		11305		
		大写（人民币）：		壹万壹仟叁佰零伍元整		







安徽送变电工程有限公司建筑物残值评估申报表

评估基准日：2026年8月7日

序号	建筑物名称	结构	总层数	建成年月	建筑面积 (m²)	备注
1	办公房1	框架	1-5/5	2003	2657.77	
2	办公房2	框架	1/1	2003	54.53	
3	办公房3	框架	1/1	2003	603.05	
4	办公房4	框架	1/1	2003	89.93	
5	工业房1	砖混	1/1	2003	698.02	
合计					4103.3	

安徽送变电工程有限公司构筑物附属物残值评估申报表

评估基准日：2026年8月7日

序号	项目名称	规格	数量	计量单位	备注
1	水泥地坪		4302.47	m²	厚约20cm
2	电线杆		2	根	
3	变压器		1	台	
4	电动门		1	个	

创建
扫描全能王





营业执照

统一社会信用代码
9134010069283307X3(1-1)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。

名称 安徽中恒房地产土地资产评估有限公司

注册资本 贰佰零壹万圆整

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 2009年08月12日

法定代表人 程道传

住所 合肥市包河区徽州大道与南京路交叉口金融港A5幢816

经营范围

一般项目：资产评估；房地产评估；工程造价咨询业务；不动产登记代理服务；社会稳定风险评估；土地调查评估服务；社会调查（不含涉外调查）；招投标代理服务；房地产经纪（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：司法鉴定服务；测绘服务（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）

登记机关

2024年09月20日

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

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

国家市场监督管理总局监制

价格鉴证评估机构执业登记证书

证书编号：皖 J0144



机构名称：安徽中恒房地产土地资产评估有限公司
机构类别：综合涉诉讼类
机构地址：合肥市包河区徽州大道与南京路交口金融港 A5 幢 816
执业范围：

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 2029 年 8 月 3 日止

发证单位：





姓 名：程道传

性 别：男

身份证号：340123197209160030

执 业 单 位：安徽中恒房地产土地资产评估
有限公司

发证单位（章）：

0019649

持证人签名：

证 书 编 号：

签发日期：



姓 名：陈 慧

性 别：女

身份证号：340327198712133441

执 业 单 位：安徽中恒房地产土地资产评估
有限公司

发证单位（章）：

0018136

持证人签名：

证 书 编 号：

签发日期：

