

建筑物及附属设施残值估价报告

报告编号：GYQ01-202507-001 号

估价项目名称：淮安嘉立化工有限公司厂区部分建筑物、附属设施残值评估

估价委托人：江苏淮安工业园区管理委员会

房地产估价机构：江苏中泰房地产土地资产评估测绘造价有限公司

评估人员：注册房地产估价师 李 浪 (3220160057)

注册房地产估价师 刘 全 (3220210172)

估价报告出具日期：2025 年 07 月 21 日

致估价委托人函

江苏淮安工业园区管理委员会：

受贵方委托，本公司在价值时点（2025 年 07 月 18 日）对位于淮安盐化新材料产业园区陆集路东侧、张支路南侧淮安嘉立化工有限公司部分建筑物及附属设施残值进行评估，为估价委托人拟对外公开招标确定拆除底价提供价值参考依据。

估价人员根据估价目的，遵循估价原则和估价程序，依据国家的有关法律、法规、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）以及其他有关资料，客观地选择估价方法，在综合分析影响估价对象价格因素基础上，经过测算，结合估价人员的经验，发表公允的估价意见，确定估价对象在价值时点（2025 年 07 月 18 日）的残值为：

项目类别	序号	建筑物名称	结构	面积(㎡)	评估单价 (元/㎡)	评估总价 (元)	备注
建筑物	1	门卫室	砖混	54.33	40	2173.20	-
	2	厂房 1	混合	990.99	43	42612.57	-
	3	厂房 2	混合	998.25	43	42924.75	-
	4	厂房 3	混合	990.99	43	42612.57	-
	5	厂房 4	混合	999.18	36	35970.48	-
	6	厂房 5	混合	990.99	5	4954.95	-
	7	配电房	砖混	33.83	35	1184.05	-
	8	仓库	砖混	412.46	35	14436.10	-
	9	工具室	砖混	32.00	30	960.00	-
	10	厕所	砖混	58.59	30	1757.70	-
	小计			5561.61	-	189586.37	-
项目类别	序号	名称	计量单位	数量	评估单价 (元/单位)	评估总价 (元)	备注
附属设施	1	厂房 2 内彩钢 板房	㎡	109.80	12	1317.60	-
	2	彩钢板棚	㎡	131.60	11	1447.60	-

江苏·中泰·房屋及附属设施残值评估

3	水泥道路	m ²	2443.75	10	24437.50	-
4	污水处理池	m ²	240.00	20	4800.00	-
5	厂区内部分通电(含变压器、配电柜、电缆电线)	m ²	15150.00	0.8	12120.00	-
6	厂区内部分给排水	m ²	15150.00	0.6	9090.00	-
7	树木(香樟、乌柏、女贞、紫薇等)	株	55.00	170	9350.00	-
8	意杨树及杂树	株	37.00	100	3700.00	-
9	厂区外雨水排水池	项	1.00	200	200.00	-
小计			-	-	66462.70	-
合计			-	-	256049.07	-

江苏中泰房地产土地资产评估测绘造价有限公司

法定代表人：樊 军

2025 年 07 月 21 日

目 录

注册房地产估价师声明	第 1 页
估价假设和限制条件	第 2 页
建筑物及附属设施残值估价结果报告	第 4 页
一、估价委托人	第 4 页
二、房地产估价机构	第 4 页
三、估价目的	第 4 页
四、估价对象	第 4 页
五、价值时点	第 4 页
六、价值类型	第 4 页
七、估价原则	第 5 页
八、估价依据	第 5 页
九、估价方法	第 6 页
十、估价结果	第 6 页
十一、注册房地产估价师	第 7 页
十二、实地查勘期	第 8 页
十三、估价作业期	第 8 页
附件	第 9 页

注册房地产估价师声明

1. 我们在这次估价报告中陈述的事实是真实和准确的。
2. 本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析，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利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。
4. 我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）以及其它有关资料进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
5. 估价人员已对本估价报告中的估价对象进行实地查勘，并对查勘的客观性、真实性、公正性承担责任，但我们对估价对象的现场查勘仅限于其外观和使用状况，对被遮盖，未暴露及难以接触到的部分，依据委托方提供的资料和常规做法进行评估。
6. 没有本公司以外人士对本估价报告提供重要的专业帮助。
7. 本报告不作为权属确认的依据。

估价的假设和限制条件

一、 估价的假设条件

1、一般假设

(1) 本报告评估的是估价对象在价值时点的残值。

(2) 本次评估范围和数量由委托人确定，如果评估范围或数量发生改变，评估结果应作相应调整。

(3) 本报告以估价对象的合法性为前提。

2、未定事项假设

无。

3、背离事实假设

本估价结果未考虑估价对象房地产可能存在的产权、债务纠纷和他项权利对估价结果的影响，本次评估设定为完全权利下的价值。

4、不相一致假设

无。

5、依据不足假设

注册房地产估价师对估价对象实地查勘时，未进行建筑物基础、房屋结构的测量和实验，本次评估假设其无基础、结构等方面的重大质量问题。

二、 估价的限制条件

1、本报告对估价对象残值的把握，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、税费率变化、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，使用者在运用本报告的结果时应予充分考虑。

2、本报告为估价委托人了解估价对象残值提供价值参考。不得用于其他用途，若用于其他用途，对使用者造成的损失，我公司对造成的损失不承担任何责任。

3、本报告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，我公司不承担责任。

4、本报告中数据全部采用电算化连续计算得出，由于在报告中计算的数据均按四舍五入保留两位小数或取整，因此，可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但不影响计算结果及最终评估结论的准确性。

5、本报告应用有效期自估价报告出具之日起一年内，若在报告应用有效期内房地产价格行情发生较大变化的，应进行调整或重新估价。

6、未经我公司允许，本估价报告全部或部分内容不得公开发表。

建筑物及附属设施残值估价结果报告

一、 估价委托人

名 称：江苏淮安工业园区管理委员会

二、 房地产估价机构

单位名称：江苏中泰房地产土地资产评估测绘造价有限公司

单位地址：水渡口大道金融中心B5号楼2002-2006室

统一社会信用代码：91320800748717028R

证书编号：苏建房估备（壹）淮安00011

资质级别：壹级

法人代表：樊 军

联系电话：0517-83997373

三、 估价目的

为估价委托人拟对外公开招标确定拆除底价提供价值参考依据。

四、 估价对象

估价对象为位于淮安盐化新材料产业园区陆集路东侧、张支路南侧淮安嘉立化工有限公司部分建筑物及附属设施。

五、 价值时点

2025 年 07 月 18 日

六、 价值类型

根据房地产评估技术规程和项目的具体要求，本估价报告采用残值类型进行评估，残值是指房屋或者其他有形资产等的拆零变现价值估计数额。

七、 估价原则

本估价报告在遵循客观、公正、科学、合理的基本原则下，结合估价目的对估价对象进行估价。具体依据如下估价原则：

- 1、合法原则
- 2、最高最佳利用原则
- 3、替代原则
- 4、价值时点原则
- 5、独立、客观、公正原则

总之，在估价过程中，以国家有关法律、法规为论据，坚持真实性、科学性和可行性原则，做到估价过程合理，估价方法科学，估价结果准确，严格保守在估价过程中知悉的委托方的商业秘密。

八、 估价依据

1. 法律、法规和政策文件
 - 1.1 《中华人民共和国城市房地产管理法》
 - 1.2 《中华人民共和国土地管理法》
 - 1.3 《中华人民共和国民法典》
 - 1.4 《中华人民共和国城乡规划法》
 - 1.5 《中华人民共和国房地产税暂行条例》
 - 1.6 《中华人民共和国资产评估法》

2. 技术规程

- 2.1 中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》
 - 2.2 中华人民共和国国家标准 GB/T50899-2013《房地产估价基本术语标准》

3. 其它

- 3.1 估价委托人、产权人提供的有关资料
 - 3.1.1 估价对象产权证明材料

3.2 受托估价方掌握的有关资料

3.2.1 估价对象所在地自然条件、社会经济条件、行政区划人口等方面的基本情况资料

3.2.2 估价对象所在地统计资料

3.2.3 估价对象所在地城市规划资料

3.2.4 估价对象所在地城市基础设施基本情况资料

3.3 注册房地产估价师实际查勘、调查所获取的资料

3.3.1 注册房地产估价师实地踏勘和调查收集的有关估价对象权属、基础设施、宗地条件方面的资料

3.3.2 注册房地产估价师实地踏勘和调查收集的估价对象所在地自然条件、社会经济条件、行政区划人口等方面的基本情况资料

九、 估价方法

估价方法主要有比较法、收益法、成本法、假设开发法等，不同的估价方法从不同的角度反映了估价对象在一定权利状态及一定时间点的价格水平，只是各种方法的适用条件、方法特点、资料要求有所不同，需要根据估价目的、估价对象的实际情况等选择合适的估价方法。

估价师对收集到的估价对象的相关资料进行了必要的审核及分析，并进行了认真的实地勘察和调查了解，综合考虑本次估价的目的、价值时点及估价对象的现状利用等因素，确定本次选用成本法评估估价对象的残值。

十、 估价结果

估价人员根据估价目的、遵循估价原则和估价程序，依据国家的有关法律、法规、政策，客观地选择估价方法，在综合分析影响估价对象价格因素基础上，经过严谨的测算，结合估价人员的经验，发表公允的评估意见，确定估价对象在价值时点（2025年07月18日）

的残值为:

项目类别	序号	建筑物名称	结构	面积(m²)	评估单价 (元/m²)	评估总价 (元)	备注
建筑物	1	门卫室	砖混	54.33	40	2173.20	-
	2	厂房 1	混合	990.99	43	42612.57	-
	3	厂房 2	混合	998.25	43	42924.75	-
	4	厂房 3	混合	990.99	43	42612.57	-
	5	厂房 4	混合	999.18	36	35970.48	-
	6	厂房 5	混合	990.99	5	4954.95	-
	7	配电房	砖混	33.83	35	1184.05	-
	8	仓库	砖混	412.46	35	14436.10	-
	9	工具室	砖混	32.00	30	960.00	-
	10	厕所	砖混	58.59	30	1757.70	-
	小计			5561.61	-	189586.37	-
项目类别	序号	名称	计量单位	数量	评估单价 (元/单 位)	评估总价 (元)	备注
附属设施	1	厂房 2 内彩钢 板房	m²	109.80	12	1317.60	-
	2	彩钢板棚	m²	131.60	11	1447.60	-
	3	水泥道路	m²	2443.75	10	24437.50	-
	4	污水处理池	m²	240.00	20	4800.00	-
	5	厂区内部分通 电(含变压器、 配电柜、电缆 电线)	m²	15150.00	0.8	12120.00	-
	6	厂区内部分给 排水	m²	15150.00	0.6	9090.00	-
	7	树木(香樟、乌 柏、女贞、紫 薇等)	株	55.00	170	9350.00	-
	8	意杨树及杂树	株	37.00	100	3700.00	-
	9	厂区外雨水排 水池	项	1.00	200	200.00	-
	小计			-	-	66462.70	-
合计			-	-	256049.07	-	

十一、注册房地产估价师

姓 名	注册号	签 章	签名日期
李 浪	3220160057		2025 年 07 月 21 日
刘 全	3220210172		2025 年 07 月 21 日

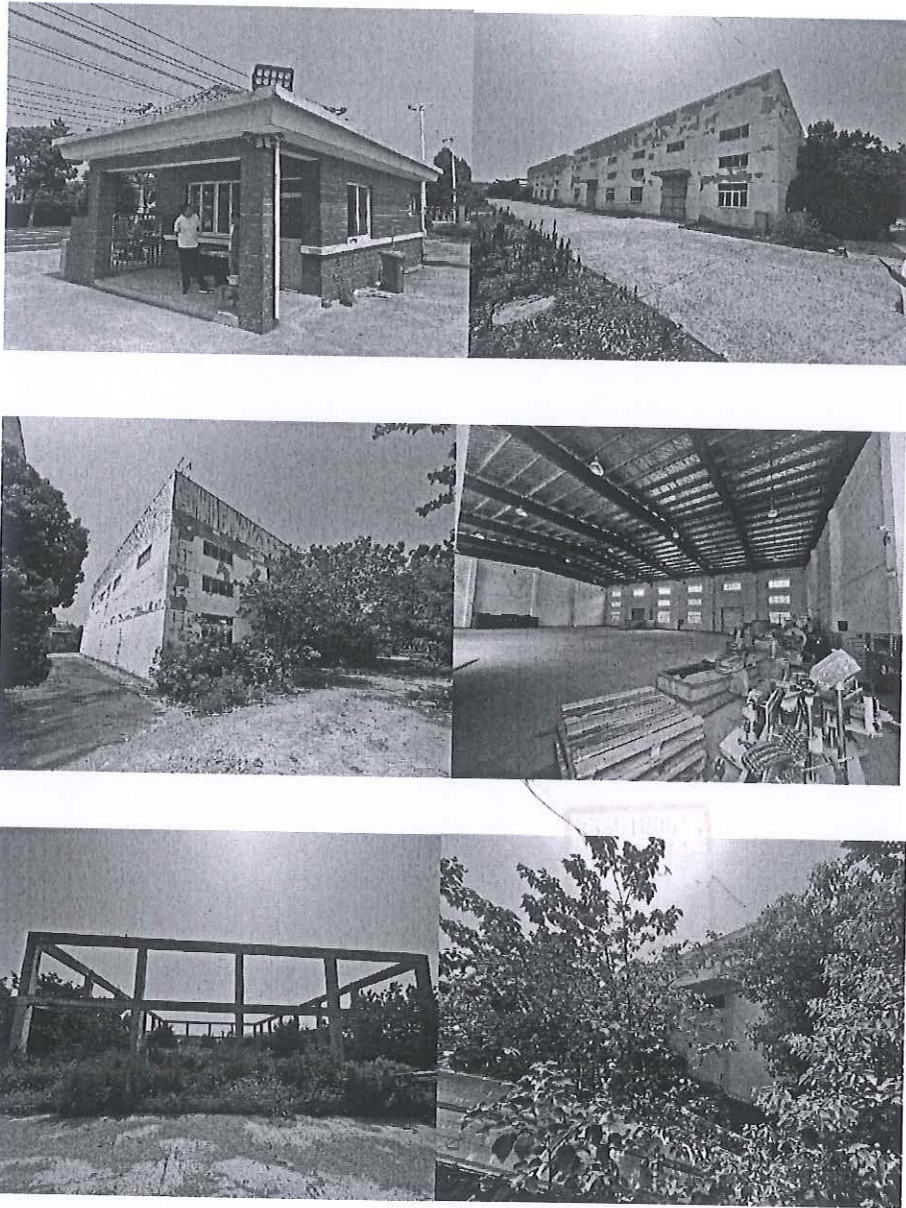
十二、 实地查勘期

2025年07月18日

十三、 估价作业日期

2025 年 07 月 18 日-2025 年 07 月 21 日

估价对象照片



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。

本证书合法持有人有权在全国范围内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 uniformly printed and supervised 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 on a nationwide scale.



发证机关

No. 00327702

姓名 / Full name

李强

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

320626198503252014

注册号 / Registration No.

3220160057

执业机构 / Employer

江苏中泰房地产土地资产评估测绘
估价咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2028-03-27

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统一监制。

本证书合法持有人有权在全国范围内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 uniformly printed and supervised 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 on a nationwide scale.



发证机关

No. 00272248

姓名 / Full name

刘军

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

320901198602110020

注册号 / Registration No.

3220210172

执业机构 / Employer

江苏中泰房地产土地资产评估测绘
估价咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2027-02-03

持证人签名 / Bearer's signature

中华人民共和国	
房地产估价机构备案证书	
REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA	
机构名称:	江苏中泰房地产土地资产评估测绘造价咨询有限公司
法定代表人:	樊军 (执行事务合伙人)
住所:	淮安市清江浦区水渡口大道金融中心B5号楼2002-2006 室
统一社会信用代码:	91320800748717028R
备案等级:	壹级
证书编号:	苏建房估备(壹)淮安 00011
有效期:	2017年08月18日至2026年08月17日
	
	