

附表 1

房地产价格初步评估结果汇总表

价值时点：2022 年 10 月 13 日

资产占有单位：安徽圣美生态农业有限公司

估价日期：2022.10.13-2023.04.27

序号	名称	评估价值（元）	备注
1	房屋	70,652.84	详见下表
2	附属物	4,401,400.47	详见下表
3	葡萄一年净收益	733610.00	详见下表
	总计（取整）	5,205,663.00	1+2+3

需要说明的事项：

- （一）本次评估的序号 1-2 “房屋” 由于委托方未能提供房产证等合法有效产权证件，本次估价房屋的建筑面积、性质及结构等资料均以委托方提供的资料为准，未考虑房屋的建筑面积是否存在合法有效的问题，请报告使用者注意。
- （二）本次初步评估结果仅供征收方了解特定情况下补偿价值提供参考，不得作为补偿依据，最终评估价格以本公司出具的正式评估报告为准，请报告使用者注意。
- （三）本次估价中依据的有关评估资料由委托方及资产占有方提供，其真实性由委托方负责，因资料失实造成估价结果有误的，估价机构和估价人员不承担相应责任。
- （四）本次评估的序号 3 “葡萄一年净收益” 仅为仅供委托方进行价格参考并不作为行为决策之依据，请报告使用者注意。

附表 2

房地产价格初步评估结果一览表 (房屋)

估价机构: 安徽中信房地产土地资产评估有限公司

价值时点: 2022年10月13日

估价日期: 2022.10.13-2023.04.27

序号	建筑物名称	产权证号	结构	层次 / 总层	层(檐) 高(米)	建筑面积 (平方米)	全新单价 (元)	建筑物折 旧总额	评估值 (元)	备注
1	房屋 1		砖木	1/1	3.0	76.38	760	182	44147.64	骑脊顶, 防盗门、塑钢窗、不 锈钢防盗窗、复合地板
2	房屋 2		砖混	1/1	2.5	39.56	833	163	26505.20	钢防盗窗、复合地板
	合 计								70652.84	

附表 3

房地产价格初步评估结果一览表 (附属物)

估价机构：安徽中信房地产土地资产价格评估有限公司

价值时点：2022 年 10 月 13 日

估价日期：2022.10.13-2023.04.27

序号	名称	结构或型号	计量单位	数量	全新单价 (元)	成新率	评估值(元)	备注
1	葡萄园		亩	103.18	5500		567490.00	蚌政(2020)42号文补偿标准
2	葡萄园 1		平方米	2122.1	40.96	0.8	69536.97	3 个大棚 1 个小棚;
3	葡萄园 2		平方米	16680	41.80	0.8	557779.20	32 个棚;
4	葡萄园 3		平方米	15600	40.48	0.8	505190.40	31 个大棚, 1 个小棚;
5	葡萄园 4		平方米	16175	38.45	0.8	497543.00	58 个棚;
6	葡萄园 5		平方米	18211.6	38.34	0.8	558586.20	62 个棚;
7	深水机井		口	3	3300		9900.00	
8	手压井		口	1	220		220.00	
9	蓄水池	混凝土	个	1	15777	0.80	12621.60	6.7*6.5m, 高 1.6m 壁厚 30cm, 中间隔档 24cm; 水泵房 2.0*2.0m, 高 1.6m
10	葡萄园 5 东边界路面 (南北走向)		平方米	413	226	0.75	70003.50	96.0*4.3m 原土碾压整平、37 灰土硬化、15cm 砂石垫层、砼厚 25cm
11	葡萄园 5 北路面(东西 走向)		平方米	608	226	0.75	103056.00	190.0*3.2m 原土碾压整平、37 灰土硬化、15cm 砂石垫层、砼厚 25cm
12	葡萄园 3、4 之间(东 西走向)		平方米	704	226	0.75	119328.00	176.0*4.0m 原土碾压整平、37 灰土硬化、15cm 砂石垫层、砼厚 25cm
13	葡萄园 2、3 之间(东 西走向)		平方米	744	226	0.7	117700.80	186.0*4.0m 原土碾压整平、37 灰土硬化、15cm 砂石垫层、砼厚 25cm
14	葡萄园 1、2 之间(东 西走向)		平方米	780	226	0.7	123396.00	195.0*4.0m 原土碾压整平、37 灰土硬化、15cm 砂石垫层、砼厚 25cm
	小 计						3312351.67	

附表 4

房地产价格初步评估结果一览表 (附属物)

估价机构：安徽中信房地产土地资产价格评估有限公司

价值时点：2022 年 10 月 13 日

估价日期：2022.10.13-2023.04.27

序号	名称	结构或型号	计量单位	数量	全新单价(元)	成新率	评估值(元)	备注
15	护栏	钢丝	米	812	56	0.7	31830.40	812.0 米长，高度平均 1.8m
16	沟渠护坡 (东西走向)	花砖	米	190	456	0.8	69312.00	190.0*3.0m 双面 花砖 2.5m，沟底 5cm 碎石垫层，10cm 砼垫层
17	沟渠护坡 (南北走向)	水泥	米	402	264	0.7	74289.60	西侧高 2.6m，东侧高 1.8m
18	桥		座	4	16446	0.8	52627.20	7m*5m，高 2.2m 包含 6 米长 0.6m 涵管，桥面道路 0.15m 混凝土
19	桥		座	1	24294	0.8	19435.20	7m*5m，高 2.2m 包含 6 米长 1.6m 涵管，桥面道路 0.15m 混凝土
20	长廊	钢管	平方米	2412	326	0.7	550418.40	402.0m*6.0m 地面原土碾压整平、37 灰土硬化、15cm 砂石垫层、砼厚 25cm
21	长廊内设施		套	1	62286	0.7	43600.20	包含电线杆 8 根、路灯 8 套、95 平方电线 4 道 (1782 米)、电线杆金具 8 套、路灯开关 8 套、4 平方铜芯电线 116 米、电表箱 4 个、电表箱固定架 4 个、漏保 4 个、拉腿线 25 米、音响 13 只、音响底座 (混凝土) 13 座 (40*40*60)、音响电线 (4 平方铜芯线 2 道 816 米)；3*16+1*10 电缆 200 米
22	监控设备		套	1	16990	0.7	11893.00	包含监控线 (4 平方铜线、402*3+100+410=1716 米)，摄像头 47 个、显示屏 2 个、主机 2 台
23	化粪池		个	1	4976	0.75	3732.00	型号 G4-9SQF， 4.8m*2.1m (有效容积 9m ³)
24	土沟		米	812	150	0.8	97440.00	812.0m*5.0m*2.0m
	小计						954578.00	

附表 5

房地产价格初步评估结果一览表（附属物）

估价机构：安徽中信房地产土地资产价格评估有限公司

价值时点：2022 年 10 月 13 日

估价日期：2022.10.13-2023.04.27

序号	名称	结构或型号	计量单位	数量	全新单价(元)	成新率	评估值(元)	备注
25	立式空调		台	1	240		240.00	移装费
26	挂式空调		台	3	150		450.00	移装费
27	太阳能热水器		台	1	500		500.00	移装费
28	水塔		台	1	800	0.6	480.00	
29	蹲便器		个	5	273	0.7	955.50	
30	电机		台	1	424	0.7	296.80	型号 CT-180 功率 2.2kW
31	洗浴设备		个	1	100	0.5	50.00	
32	枸橘树		棵	3654	7		25578.00	
33	灌溉系统		套	1	151315	0.7	105920.50	包含压力表、L80-W80 离心过滤器、各种阀； 2 台 3 寸叠片式过滤器并联运行； 每个大棚包含 8m ϕ 40PE 管道、800m ϕ 63UPVC 管道、160 个 ϕ 16 内镶式滴灌管滴头、800m ϕ 16 内镶式滴灌管、施肥装置；188 个棚。
	小计						134470.80	
	合计						4401400.47	

附表 6

价格评估结果一览表

资产占有单位：安徽圣美生态农业有限公司

评估基准日：2023 年

序号	名称	数量	单位	单价 (元/亩)	总价值 (元)	备注
1	葡萄一年净收益	103.18	亩	7110	733610	