

填土

①



永辉评估
YongHui Appraisal

报告书

REPORT

永辉评估——评估咨询专业机构

房地产评估报告

评估项目名称：中山市坦洲镇永一村、新前进村、群联
村征收范围内地上附着物补偿价值评
估项目

评估委托人：中山市坦洲镇土地房屋征收中心

房地产估价机构：广东永辉资产价格与土地房地产评估有限公司

注册房地产估价师：丁 炜(房地产注册号：4420150079)

彭静仪(房地产注册号：4420150235)

估价报告出具日期：二〇一九年四月十一日

估价报告编号：广永房地估字第 CQ201904028 号



致 委 托 人 函

中山市坦洲镇土地房屋征收中心:

承蒙委托, 我公司对中山市坦洲镇永一村、新前进村、群联村征收范围内的地上附着物补偿价值进行评估。依据委托人的要求, 确定本次评估的价值时点为 2019 年 04 月 09 日, 评估目的是为征收方与被征收方确定征收补偿价值提供价值参考依据; 报告应用的有效期限自完成并提交评估报告之日起原则上规定为一年 (自二〇一九年四月十一日起至二〇二〇年四月十日止), 若房地产市场有较大波动或超过一年或房地产状况发生变化, 需重新进行评估。

本着独立、客观、公正、合法的原则, 注册房地产估价师在进行实地查勘、广泛收集有关市场信息和估价对象信息的基础上, 全面分析了影响估价对象市场价值的各项有利和不利因素, 根据国家有关房地产估价的法律法规和咨询目的, 按照科学的估价程序, 并运用了比较法, 对评估对象进行了专业的分析、测算和判断, 确定评估对象于价值时点 2019 年 04 月 09 日的补偿价值为: **¥265 元/m²**, 大写: 人民币每平方米贰佰陆拾伍元整。

特殊说明: (1) 本次评估估价对象为位于中山市坦洲镇永一村、新前进村、群联村征收范围内的地上附着物, 本次评估不包含估价对象所在土地的使用权价值; (2) 此次评估, 我们仅对估价对象的补偿价值发表专业意见, 不对估价对象的权属及合法性发表任何评论; (3) 本次评估地上附着物根据委托方要求填土工程填土深度按照 1.3 米高计算 (其中角石 0.3 米高, 砖渣、碎石 0.5 米高, 石粉 0.5 米高, 并综合考虑平整场地及压实机械台班、人工值班/维护、运费、管理费等), 其结果仅作为委托方制定征收补偿方案的参考依据之一。

广东永辉资产价格与土地房地产评估有限公司

法定代表人:

(注册估价师)



二〇一九年四月十一日



目 录

一、估价师声明	3
二、估价的假设和限制条件	4
(一) 一般事项假设	4
(二) 未定事项假设	4
(三) 背离实际事项假设	4
(四) 不相一致的事项假设	4
(五) 依据不足事项假设	4
(六) 报告使用限制	4
三、估价结果报告	6
(一) 委托人	6
(二) 估价机构	6
(三) 评估目的	6
(四) 估价对象	6
(五) 价值时点	7
(六) 价值类型	7
(七) 估价原则	7
(八) 估价依据	8
(九) 估价方法	9
(十) 评估结果	10
(十一) 注册房地产估价师	10
(十三) 实地查勘日期	10
(十四) 作业日期	10
(十五) 评估报告应用的有效期	11
四、附件	12
(一) 《房地产估价机构营业执照》复印件	
(二) 《房地产估价机构备案证书》复印件	
(三) 《房地产估价师注册证书》复印件	



估价师声明

- 1、估价人员在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的。
- 2、本估价报告中的分析、意见和结论是估价人员自己公正的专业分析、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、估价人员与本评估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、估价人员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/T 50899-2013]等进行分析，形成意见和结论，撰写本评估报告。
- 5、注册房地产估价师丁炜、彭静仪已于2019年04月09日对估价对象进行了必要的实地勘察。因受专业限制，我们无法承担对估价对象的隐蔽工程、建筑结构以及附于建筑的各种设备设施的内在质量进行检测调查的责任。因此我们对估价对象的实地勘察仅限于外观和使用现状的一般性查看。
- 6、本估价结果是建立在公开市场价值标准的基础上，并结合估价对象实际情况，很大程度上依赖于价值时点的政策法规以及房地产市场状况等因素，若上述因素或其它重要的估价条件发生重大变化，且对估价结果产生明显影响时，应对估价结果进行相应调整或重新估价。
- 7、本报告中，除使用政府部门、行业公布的价格资料和公开市场的价格信息外，主要依据委托人提供的相关材料，我们未得到授权也无法定资格核查审验委托人提供的资料之真伪，委托人应对其提供的全部资料的真实性、合法性、完整性及其可能引起的后果负责。
- 8、没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。
- 9、本公司对本估价报告拥有解释权。



估价假设和限制条件

（一）一般事项假设

1、注册房地产估价师未对估价对象进行专业测量，本次评估据估价委托人要求确定估价对象数量及规格。

2、估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，即满足以下条件：

(1) 买卖双方处于公平交易状态；

(2) 买卖双方都有一段充分了解估价对象状况及所处市场行情的时间，并且有一段合理的洽谈交易时间；

（二）未定事项假设

本次估价的估价对象不存在未定事项，故本次估价报告无未定事项假设。

（三）背离事实事项假设

本次估价的估价对象无背离事实事项，故本次估价报告无背离事实的假设。

（四）不相一致事项假设

本次估价的估价对象无不相一致事项，故本次估价报告无不相一致的假设。

（五）依据不足事项假设

本次估价的估价对象不存在依据不足事项，故本次估价报告无依据不足假设。

（六）报告使用限制

1、本报告仅为征收方与被征收方确定征收补偿价值提供参考依据，不作其它用途；

2、本报告仅为征收方与被征收方确定征收补偿价值提供参考依据，最终补偿金额由双方谈判确定；

3、本次评估估价对象为位于中山市坦洲镇永一村、新前进村、群联村征收范围内的地上附着物，本次评估不包含估价对象所在土地的使用权价值；

4、此次评估，我们仅对估价对象的补偿价值发表专业意见，不对估价对象的权属及合法性发表任何评论；

5、本次评估地上附着物根据委托方要求填土工程填土深度按照 1.3 米高计算（其中角石 0.3 米高，砖渣、碎石 0.5 米高，石粉 0.5 米高，并综合考虑平整场地及压实机械



台班、人工值班/维护、运费、管理费等)，如实际工程工序与本次评估设定不相符，本评估结果需作相应调整，敬请报告使用者注意。

6、本次评估过程中，我们所采用的有关数据及参数均参照近期公开行业协会上、媒体上、同行机构及我们所掌握的该行业的平均水平并结合估价对象的实际状况进行测算，除此之外的其它特殊因素在本估价中未作考虑；

7、本报告中，除使用政府部门、行业公布的价格资料和公开市场的价格信息外，主要依据委托人提供的相关材料，我们未得到授权也没有法定资格核查审验委托人提供的资料的真伪，委托人应对其提供的全部资料的真实性、合法性、完整性及其可能引起的后果负责。

8、本次评估是基于上述假设和限制条件成立的，如以上假设和限制条件发生变化，本报告结果必须作相应调整。

9、本估价报告经咨询机构加盖公章并由注册房地产估价师签字后方可使用。

10、本报告在宏观房地产市场情况无较大波动时使用期限为一年[自二〇一九年四月十一日起至二〇二〇年四月十日止]，若市场有较大波动或超过一年需重新进行评估。

11、本报告必须完整使用方为有效，对使用本报告中的部分内容导致的可能发生的损失，受托机构不承担责任。同时未经我公司书面同意，本估价报告全部或部分内容不得公开发表，也不得向相关登记或备案部门以外的单位或个人提供。

12、本估价报告书一式叁份，其中本公司存档壹份，贰份仅用于委托人办理相关手续，他用无效。



咨 询 结 果 报 告

(一) 委托人

中山市坦洲镇土地房屋征收中心

(二) 估价机构

广东永辉资产价格与土地房地产评估有限公司

法定代表人：杨立洁

统一社会信用代码：91441200759245425P

营业执照营业期限：自二〇〇四年二月十七日至长期

房地产估价机构备案证书（备案等级：壹级，证书编号：粤房估备字壹 1700001，有效期至 2021 年 12 月 14 日止）

广东省土地评估机构备案与信用等级证书（信用等级：二级，证书编号：B201944038，有限期限：2019 年 12 月 31 日）

地 址：肇庆市和平路 1 号

电 话：（0758）2227111

(三) 估价目的

为征收方与被征收方确定征收补偿价值提供价值参考。

(四) 估价对象

1、估价对象范围

经过估价委托人确认，本次评估范围是位于中山市坦洲镇永一村、新前进村、群联村征收范围内的地上附着物，本次评估不包含土地使用权价值。

2、估价对象实物状况

本次评估地上附着物根据委托方要求填土工程填土深度按照 1.3 米高计算（其中角石 0.3 米高，砖渣、碎石 0.5 米高，石粉 0.5 米高，并综合考虑平整场地及压实机械台班、人工值班/维护、运费、管理费等）。

3、估价对象区域状况

坦洲镇位于中山市最南端，珠江磨刀门出海口东岸，东南与珠海市前山、南屏相邻，西南隔磨刀门水道与珠海白蕉镇相望，北接三乡镇和神湾镇，距石岐中心城区 38 公里，是中山的南大门。坦洲北靠白水林山，南向广阔大海，总面积 130 平方公里，其中，东



南部冲积海积平原 110 平方公里，占全镇总面积的 84.6%；西北部丘陵山地 20 平方公里，占全镇总面积的 15.4%，素有“金斗湾”的美誉，是南方水乡地区咸水歌、高棠歌的发祥地。2014 年末，全镇常住人口 22.3 万人，其中户籍人口约 7.42 万人。改革开放以来，坦洲大力发展工业经济，由典型的大沙田农业镇发展成为具有岭南水乡特色的现代化工业城镇，先后获得“国家卫生镇”、“全国环境优美乡镇”、“中国民间文化艺术之乡”、“广东省企业百强镇”、“广东省文明示范镇”、“广东省教育强镇”、“广东特色小水果之乡”、“中山市经济强镇”等荣誉称号。

坦洲镇致力发展外向型工业，以建立高标准工业园区为招商引资平台，已建成颇具规模的第一、第二、第三工业区。而规模最大，标准最高，环境最美的中山火炬高新技术坦洲工业园已成为坦洲镇经济新的增长点。

坦洲镇永一村、新前进村、群联村属坦洲镇的西南面区片。

（五）价值时点

本次价值时点根据委托方要求设定为：二〇一九年四月九日。

（六）价值类型

1、本次评估的价值类型为市场价值。

2、本次估价对于估价对象的价值采用市场价值标准。市场价值，即估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

3、本次评估地上附着物及附着物的价格内涵体现为成本价值。

（七）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师站在中立的立场上，评估出对各方当事人来说都是公平合理的价值。具体来说，独立的要求是，房地产估价师不应受任何组织和个人的非法干预，完全凭借自己的专业知识、经验和应有的职业道德进行评估。客观的要求是，房地产估价师不应带着自己的好恶、情感和偏见，完全从客观实际出发，反映事物的本来面目。公正的要求是，房地产估价师在估价中应当公平正直，不偏袒相关当事人中的任何一方。

2、合法原则

合法原则是房地产估价工作中的核心与前提。遵循合法原则，即要求估价对象产权、



收益、处分都必须以合法依据为条件，如：估价对象符合城市规划对土地用途、容积率、覆盖率、建筑高度、建筑风格的要求。如果估价对象产权不合法，则对估价对象未来收益、处分均受到限制，尤其是房地产抵押估价，从而对其价值产生影响，进而影响估价时关于价值定义、估价方法、估价技术路线的确定。因此，进行房地产估价时，首先应对估价对象权益进行分析界定。

3、最高最佳利用原则

最高最佳利用原则要求房地产估价结果是在估价对象最高最佳使用条件下的价值。最高最佳使用是指法律上许可、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能够使估价对象的价值达到最大化的一种最可能的使用。

房地产估价之所以要遵守最高最佳利用原则，是因为在现实房地产经济活动中，每个房地产拥有者都试图充分发挥其房地产的潜力，采用最高最佳的使用方式，以取得最大的经济利益。这一估价原则也是房地产利用竞争与优选的结果。因此，房地产估价不仅要遵守合法原则，而且要遵守最高最佳利用原则。

4、替代原则

根据经济学原理，效用相同的商品之间往往具有替代效应，从而使得具有替代效应的商品价格趋于一致。尽管房地产商品相比其他商品而言，个别性和差异性更为明显，但是，相同用途、相同地段等房地产之间也具有替代关系。因此，在同一供需圈内，可以通过调查近期发生交易的、与待估房地产有替代关系的房地产价格和条件，通过与待估房地产进行比较，对其间的差别进行适当的修正后，确定待估房地产的价值。在房地产估价中，替代原理被广泛应用，其中：比较法就是替代原理的典型应用，通俗易懂，具有现实性和较强的说服力。

5、价值时点原则

价值时点原则要求房地产估价结果是在估价目的决定的某个特定时间的价值。

估价结论首先具有很强的时间相关性，这主要是考虑到资金的时间价值，在不同时间点上发生的现金流量对其价值影响不同。所以，在房地产估价时统一规定：如果一些款项的发生时点与价值时点不一致，应当折算为价值时点的现值。

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的波动性，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格，不能将该估价结果作为估价对象在其他时点的价格。



（八）估价依据

- 1、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第二十八号，从 2004 年 8 月 28 日起实施）；
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第七十二号，从 2007 年 8 月 30 日起实施）；
- 3、《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第六十二号，自 2007 年 10 月 1 日起施行）；
- 4、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于 2016 年 7 月 2 日通过，中华人民共和国主席令第 46 号颁布，自 2016 年 12 月 1 日起施行）；
- 5、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015，施行日期 2015 年 12 月 01 日）；
- 6、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013，2014 年 02 月 01 日起实施）；
- 7、《广东省房屋建筑工程概算定额（2014）》；
- 8、《广东省市政工程综合定额（2010）》；
- 9、《广东省建筑装饰工程综合定额（2010）》；
- 10、《中山市工程造价信息》；
- 11、《资产评估常用数据与参数手册》；
- 12、估价人员实地勘测调查获得的实况和资料。

（九）估价方法

1、估价方法的选用

估价方法通常有比较法、收益法、成本法和假设开发法等，估价方法的选择应按照房地产评估技术规则，根据当地房地产市场发育状况，并结合该项目的具体特点以及估价目的等，选择适当的估价方法。

(1) 本次评估地上附着物及附着物补偿价值，能够在市场上获取到的相关迁移、建造过程中材料成本、人工成本等资料信息，因此本次评估采用成本法作为主要估价方法。

(2) 本次评估地上附着物及附着物补偿价值，成品交易市场交易案例较少，可比性不高，因此不宜采用比较法进行评估。

(3) 本次评估地上附着物及附着物补偿价值，地上附着物及附着物主要为自用状态，后续收益难以单独量化，因此不宜采用收益法进行评估。

(4) 本次评估地上附着物及附着物补偿价值，地上附着物及附着物已开发完成，后续



开发价值难以界定与量化，因此不宜采用假设开发法进行评估。

综上所述，地上附着物及附着物价值补偿采用成本法进行评估。

2、采用成本法进行估价

成本法是指求取估价对象在价值时点的重置价格或重建价格，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

对于本项目范围内的地上附着物，结合现场勘查情况，参考《广东省房屋建筑工程概算定额（2014）》、《广东省建筑装饰工程综合定额（2010）》、《中山市工程造价信息》及市场询价，并结合估价对象实际状况，综合考虑人工费用，材料成本、运输费用、安装费用等，确定估价对象在价值时点的重置价格或重建价格，从而对地上附着物价值补偿进行评估。

3、确定估价对象的补偿价值。

（十）估价结果

本着独立、客观、公正、合法的原则，注册房地产估价师在进行实地查勘、广泛收集有关市场信息和估价对象信息的基础上，全面分析了影响估价对象市场价值的各项有利和不利因素，根据国家有关房地产估价的法律法规和咨询目的，按照科学的估价程序，并运用了成本法，对估价对象进行了专业的分析、测算和判断，确定估价对象于价值时点 2019 年 04 月 09 日的补偿价值为 **¥265** 元/m²，大写：人民币每平方米贰佰陆拾伍元整。

（十一）注册房地产估价师

名称 项目	姓名	房地产注册号	签名	签名日期
注册房地产 估价师：	丁 炜	4420150079		2019 年 04 月 11 日
注册房地产 估价师：	彭静仪	4420150235		2019 年 04 月 11 日

（十二）实地查勘期

二〇一九年四月九日。

（十三）作业日期

二〇一九年四月九日至二〇一九年四月十一日。

（十四）估价报告应用的有效期

本报告在市场情况无较大波动时有效期为一年（自二〇一九年四月十一日起至二〇二〇年四月十日止），若市场有较大波动或超过一年，需重新进行评估。



附 件

- (一) 《房地产估价机构营业执照》复印件
- (二) 《房地产估价机构备案证书》复印件
- (三) 《房地产估价师注册证书》复印件

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：广东永辉资产评估与土地房地产评估有限公司

法定代表人：杨立洁
(执行事务合伙人)

住所：肇庆市和平路1号

统一社会信用代码：91441200759245425P

备案等级：壹级
证书编号：粤房估备字壹1700001
有效期至：2021年12月14日止



发证机关(公章)

2018年12月14日



营业执照

(副本) (副本号:1-1)

统一社会信用代码91441200759245425P

名称 广东永辉资产价格与土地房地产评估有限公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
住所 肇庆市和平路1号
法定代表人 杨立洁
注册资本 人民币叁佰万元
成立日期 2004年02月17日
营业期限 长期
经营范围 资产评估;整体及单项资产(含土地、房屋、机械设备、船舶、车辆、森林资源、理赔物、抵押物等有形、无形资产)价格评估;交通事故车物损失价格评估;当事人委托的涉诉财物价格评估;价格成本、价格水平合理性认定及价格咨询服务;房地产与土地评估及业务咨询。(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



2018年8月20日



中华人民共和国
房地产估价师注册证书

Certificate of Registered Real Estate Appraiser
People's Republic of China

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. 00161179

姓名 / Full name

丁炜

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

141202198308153517

注册号 / Registration No.

1420150079

执业机构 / Employer

广东永辉资产价格与土地房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2021-7-30

持证人签名 / Bearer's signature





中华人民共和国
房地产估价师注册证书

Certificate of Registered Real Estate Appraiser
People's Republic of China

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. 00166457

姓名 / Full name

彭静仪

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

441202198010193014

注册号 / Registration No.

4420150235

执业机构 / Employer

广东永辉资产价格与土地房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2021-10-29

持证人签名 / Bearer's signature





广东永辉资产价格与土地房地产评估有限公司

地址：广东省肇庆市端州区和平路1号二楼 电话：(0758) 2231027、2227111

邮箱：zqyonghui@163.com/ yonghuipdzq@126.com 传真：0758-2261448