

房地产估价报告



估价项目名称：中山市黄圃镇资产经营管理有限公司位于中山市黄圃镇大雁工业区圃灵路德天照明公司旁工业用地土方回填工程填土管理费评估项目

估价委托人：中山市黄圃镇资产经营管理有限公司

估价机构：广东中正信德资产评估与土地房地产估价有限公司

注册房地产估价师：蔡可聪(注册号：4420070014)

吴梓远(注册号：4420190057)

估价报告出具日期：二〇二四年九月十日

估价报告编号：中信房评字[2024]第 0173 号

目 录

致估价委托人函	1
估价师声明	2
估价假设	3
估价报告使用的限制条件及特别事项说明	5
房地产估价结果报告	6
一、估价委托人	6
二、估价机构	6
三、估价对象	6
四、估价目的	7
五、价值时点	7
六、价值类型	7
七、估价依据	8
八、估价原则	9
九、估价方法	9
十、估价结果	10
十一、实地查勘期	10
十二、估价作业期	10
十三、估价报告应用有效期	11
十四、估价报告出具日期	11
附 件	12

致估价委托人函

中山市黄圃镇资产经营管理有限公司：

承蒙委托，本公司秉着独立、客观、公正的原则，对中山市黄圃镇资产经营管理有限公司位于中山市黄圃镇大雁工业区圃灵路德天照明公司旁工业用地土方回填工程填土管理费进行了评估，现将估价结果报告如下：

一、估价对象：中山市黄圃镇资产经营管理有限公司位于中山市黄圃镇大雁工业区圃灵路德天照明公司旁工业用地土方回填工程，填土方量为 29,883.59 立方米。

二、价值时点：2024 年 9 月 9 日

三、估价目的：为委托方了解填土管理费价格提供市场价值参考依据。

四、价值类型：市场价值

五、估价方法：比较法

六、估价结果：

根据估价目的、遵循估价原则，按照估价程序，采用科学的估价方法，在分析现有资料的基础上，经过分析计算，并结合估价经验及对影响市场价格因素的分析，确定估价对象在价值时点 2024 年 9 月 9 日的填土管理费价值为人民币肆万肆仟捌佰贰拾伍元整 (¥44,825 元，精确至个位)。详细情况请参见“填土管理费评估明细表”。

七、估价报告有效期：

本估价报告的估价结论在宏观市场情况无较大波动时有效期为一年，即从估价报告出具之日起计算。

以上内容摘自房地产估价报告书，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读房地产估价报告全文。



二〇二四年九月十日

估价师声明

我们郑重声明：

一、注册房地产估价师在本估价报告中对事实说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

二、估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

三、注册房地产估价师与估价报告中的估价对象没有现实或者潜在的利益、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。

四、注册房地产估价师是按照有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告。

五、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

六、本估价报告须加盖本公司公章和二名注册房地产估价师签字后方具有法律效力，否则估价报告无法律效力。

七、参加本次估价的注册房地产估价师签名。

注册房地产估价师：



注册房地产估价师：



估价假设

一、一般假设

1、本估价报告的估价结论是假设委托评估的资产在合法产权状态下确定的，估价结果为填土管理费用。

2、本估价报告是基于委托方提供的资料属实，没有隐瞒及欺诈行为的情况下确定的。委托方对资料的真实性负责，因资料失实造成估价结果有误差的，估价机构和注册房地产估价师不承担相应的责任。

3、假定估价对象在价值时点的市场状况为公开、平等、自愿的交易市场，即能满足以下条件：

- (1) 交易双方自愿地进行交易。
- (2) 交易双方处于利己动机进行交易。
- (3) 交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情。
- (4) 交易双方有较充裕的时间进行交易。
- (5) 不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

4、我们已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，并对委托方提供的权属资料进行了必要的关注，但未向政府有关部门进行核实。实地查勘期为2024年9月9日，实地查勘期与价值时点一致。

5、我们的查勘仅限于对估价对象的外观和使用状况，未作实地丈量及专业的鉴定和检测，估价人员不承担对估价对象其他被遮盖、未暴露及难于接触到部分进行查勘的责任。填土方量以委托方提供的《评估委托书》、“黄圃镇大雁斯贝高用地（一期）土方计算图”、“黄圃镇大雁斯贝高用地（二期）土方计算图”中所载的数据为依据。

6、除本估价报告中另有说明外，我们假设估价对象所在土地不存在大面积的土壤损坏情况，且不存在对其价值有不利影响的有害物质，没有危险的存在及没有有害环境条件对估价对象的价值产生不利影响。

二、未定事项假设

本估价对象状况之间无未定事项，故本估价报告没有未定事项假设。

三、背离事实假设

本估价对象不存在背离事实，故本估价报告没有背离事实假设。

四、不相一致假设

本估价对象状况之间无不相一致情况，故本估价报告没有不相一致假设。

五、依据不足假设及有关说明

本估价对象不存在依据不足假设及有关说明。

估价报告使用的限制条件及特别事项说明

一、本估价报告的估价结论在宏观房地产市场情况无较大波动时有效期为一年，即从估价报告出具之日起计算。

若市场有较大波动或超过一年需重新进行评估。

二、本估价报告只能用于估价报告载明的估价目的使用，并不适用于其他任何目的，因估价报告使用者使用不当所造成的后果与本公司及其注册房地产估价师无关。

三、估价报告只能由估价报告载明的估价报告使用者使用。

四、未征得出具估价报告的估价机构同意，估价报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

五、本估价报告必须完整使用，对仅使用估价报告中的部分内容所导致的有关损失，受托估价机构不承担责任。

六、本次估价结果未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其它不可抗力对估价结论的影响。

七、本估价报告分为《房地产估价报告》和《房地产估价技术报告》两部分。《房地产估价报告》提供给委托方，《房地产估价技术报告》不提供给委托方，由估价机构存档，主要用于房地产主管部门审查之用。

八、本报告所采用的币种为人民币。

九、本报告解释权属于广东中正信德资产评估与土地房地产估价有限公司。

房地产估价结果报告

一、估价委托人

估价委托人：中山市黄圃镇资产经营管理有限公司

二、估价机构

估价机构名称：广东中正信德资产评估与土地房地产估价有限公司

房地产估价机构资格证书编号：粤房估备字壹 1100001

房地产估价资质等级：一级

统一社会信用代码：914420007977517919(原组织机构代码：79775179-1)

法定代表人：高本法

机构地址：中山市东区东苑路十二号二楼

联系电话：0760-88367209

三、估价对象

(一) 估价对象及范围

本次估价对象为中山市黄圃镇资产经营管理有限公司位于中山市黄圃镇大雁工业区圃灵路德天照明公司旁工业用地土方回填工程，填土方量为 29,883.59 立方米。

(二) 估价对象状况

序号	坐落	项目名称	计量单位	数量
1	中山市黄圃镇大雁村	中山市黄圃镇大雁工业区圃灵路德天照明公司旁工业用地土方回填工程	立方米	29,883.59

2、实物状况

待估宗地开发程度为红线外“通路、通电、供水、排水、通讯”，宗地内未平整。现状为鱼塘等。

(三) 估价对象区域因素

估价对象位于中山市黄圃镇大雁工业区圃灵路德天照明公司旁。黄圃镇位于中山市最北端，全镇土地面积约 88.35 平方公里，辖 12 个村民委员会和 4 个社区居委会。

黄圃镇西北与顺德为邻，东北与番禺隔海相望，南靠鸡鸦水道，北倚洪奇沥水道，载重 1000 吨船只可常年通航；镇内有兴圃大道横贯全镇，东接广澳高速公路和番中公路，西连 105 国道和广珠西线，水陆交通便捷。黄圃镇镇内有食品、马新、大雁三大工业基地。马新工业基地主要承载家电五金、工业原材料、高新技术产业的发展，著名的企业有格兰仕电器、万纬（中山）、凯金尔电器等。大雁工业基地主要承载家电五金、传统制造业的发展，著名的企业有广兴纺织印染、华胜电器、新环机电装备制造、史麦斯电器、甜美电器等。食品工业示范基地主要承载传统特色食品产业的发展，是广东省产业集群升级示范区和全国首个中国食品工业示范基地，著名的企业有金煌腊味、泰和腊味、银华腊味、荣业腊味等。黄圃镇在房地产业方面发展势头良好。目前已建或在建的楼盘有华立凯旋新城、恒大御府、蓝天金地、御品泰景、汇凯嘉园、荔园新天地、阳光假日花园、水木清华园、奥城花园、蓝悦湾、翡翠半岛、明日豪庭等房地产项目。与其他镇区相比，房价处于中等水平。

估价对象位于中山市黄圃镇大雁工业区圃灵路德天照明公司旁，地处圃灵路西北面，邻近广中江高速黄圃收费站约 800 米，距大雁路约 2.3 公里，区域内以圃灵路为交通主干道，交通通达度较高，出行便捷度一般。周边多为工业企业、种植农用地及鱼塘。附近分布有宏润工业园、广东佳雪燃气具制造有限公司、中山爱普艾斯电器有限公司、中山市吉威尔电器有限公司、中山市爱美泰电器有限公司、大奎渡口、中山大雁湾海钓场等，周边基础设施完善度一般。

四、估价目的

本次估价目的是为委托方了解填土管理费价格提供市场价值参考依据。

五、价值时点

本次价值时点委托方未作特别要求，估价人员于 2024 年 9 月 9 日对估价对象进行实地查勘，本报告以此作为价值时点。

六、价值类型

房地产估价师根据本次评估目的等相关条件，选用市场价值作为本次评估的价值类型。市场价值是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。市场价值是假定估价对象在符

合下面一系列条件下进行交易而最可能实现的价格：①交易双方是自愿进行交易的；②交易双方是出于利己动机进行交易的；③交易双方是精明、谨慎行事的，并且了解交易对象、知晓市场行情；④交易双方有较充裕的时间进行交易；⑤不存在买主者因特殊兴趣而给以的附加出价。

七、估价依据

（一）法律法规及估价标准依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》（主席令第46号，2016年7月2日）。
- 2、《中华人民共和国土地管理法》（1986年6月25日第六届全国人民代表大会常务委员会第十六次会议通过。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〉的决定》第三次修正）。
- 3、《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二十九号，1995年1月1日起施行；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）。
- 4、《中华人民共和国民法典》（自2021年1月1日起施行）。
- 5、《房地产估价规范》（中华人民共和国国家标准 GB/T50291—2015）。
- 6、《房地产估价基本术语标准》（中华人民共和国国家标准 GB/T50899—2013）。
- 7、《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）。

（二）权属依据

- 1、《评估委托书》。
- 2、黄圃镇大雁斯贝高用地（一期）土方计算图。
- 3、黄圃镇大雁斯贝高用地（二期）土方计算图

（三）取价依据

- 1、估价人员的市场调查和询价记录。

（四）参考资料

- 1、委托估价方提供的其它资料。
- 2、估价机构和估价人员现场查勘、市场调查所搜集掌握的有关资料。

八、估价原则

（一）独立、客观、公正原则

要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。

（二）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的原则。

（三）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的原则。

（四）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的原则。

（五）最高最佳利用原则

要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。最高最佳利用是指房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

九、估价方法

（一）估价方法

根据《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》，估价方法通常有比较法、收益法、成本法、假设开发法及基准地价修正法等估价方法。

1、比较法是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

比较法适用于同类房地产交易实例较多的房地产估价。

2、收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

收益法适用于有收益或有潜在收益的房地产估价。

3、成本法是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。

成本法适用于既无收益又很少发生交易的房地产。

4、假设开发法是求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。

假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产估价。

5、基准地价修正法是在政府或有关部门已公布基准地价的地区，利用有关调整系数对估价对象宗地所在位置的基准地价进行调整后得到估价对象宗地价值或价格的方法。

基准地价修正法适用于具备基准地价和相应修正体系的区域。

（二）估价方法的选用

（1）对比较法的考虑：估价对象类似填土管理费成交案例较多，适用比较法评估填土管理费价值。

（2）对收益法的考虑：估价对象为填土管理费，不适合用收益法。

（3）对成本法的考虑：估价对象为填土管理费，不适合用成本法。

（4）对假设开发法的考虑：估价对象为填土管理费，不适合用假设开发法。

（5）对基准地价修正法的考虑：估价对象为填土管理费，不适合用基准地价修正法。

通过上述分析，本次对估价对象采用比较法进行评估，分析上述估价方法求得的结果，最终确定填土管理费价值。

十、估价结果

根据估价目的、遵循估价原则，按照估价程序，采用科学的估价方法，在分析现有资料的基础上，经过分析计算，并结合估价经验及对影响市场价格因素的分析，确定估价对象在价值时点 2024 年 9 月 9 日的填土管理费为人民币肆万肆仟捌佰贰拾伍元整（¥44,825 元，精确至个位）。详细情况请参见“填土管理费评估明细表”。

十一、实地查勘期

实地查勘期为 2024 年 9 月 9 日。

十二、估价作业期

估价作业期为 2024 年 9 月 9 日至 2024 年 9 月 10 日。

十三、估价报告应用有效期

本估价报告自提交估价报告出具日期起一年内有效，即从 2024 年 9 月 10 日至 2025 年 9 月 9 日。

十四、估价报告出具日期

估价报告出具日期为 2024 年 9 月 10 日。

广东中正信德资产评估与土地房地产



注册房地产估价师：



法定代表人：



二〇二四年九月十日

注册房地产估价师：



附 件

- 一、填土管理费评估明细表(1 页)。
- 二、评估委托书 (共 1 页)。
- 三、黄圃镇大雁斯贝高用地 (一期) 土方计算图、黄圃镇大雁斯贝高用地 (二期) 土方计算图 (共 2 页)。
- 四、估价对象照片。
- 五、估价对象位置示意图。
- 六、估价机构营业执照复印件。
- 七、估价机构资格证书复印件。
- 八、房地产估价师注册证书复印件。

房地产评估委托书

广东中正信德资产评估与土地房地产估价有限公司：

因需了解填土管理费价格事宜，现委托贵公司对中山市黄圃镇大雁工业区圃灵路德天照明公司旁工业用地土方回填工程、中山市智能家电产业园黄圃港片区吴栏三队、四队工业用地土方回填工程填土管理费价格进行评估，为确保贵公司独立、客观、公正的开展工作，我单位声明如下：

一、估价目的：为委托方了解填土管理费价格提供估价对象的市场价值参考依据。

二、估价对象：见下表

序号	坐落	项目名称	计量单位	数量
1	中山市黄圃镇大雁村	中山市黄圃镇大雁工业区圃灵路德天照明公司旁工业用地土方回填工程	立方米	29,883.59
2	中山市黄圃镇吴栏村	中山市智能家电产业园黄圃港片区吴栏三队、四队工业用地土方回填工程	立方米	266569.44

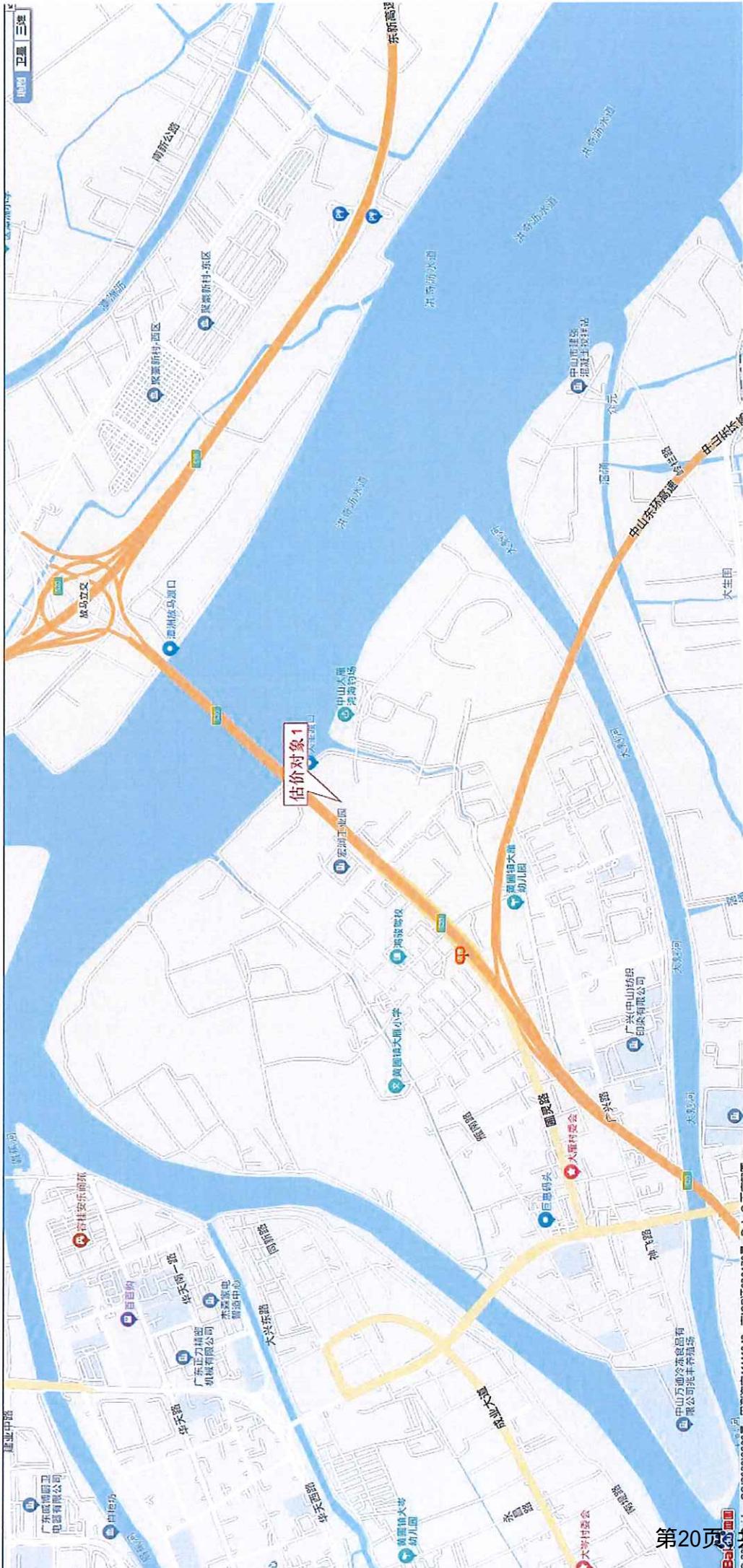
三、价值时点：现场勘查之日。

估价委托方（盖章）：



标的物照片







统一社会信用代码
914420007977517919

营业执照

(副本) (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 广东中正信德资产评估与土地房地产估价有限公司
 类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
 法定代表人 高本法
 注册资本 人民币伍佰万元
 成立日期 2007年01月19日
 住所 中山市东区东苑路十二号二楼03卡

经营范围
 一般项目：资产评估；房屋拆迁服务；土地调查评估服务；房地产咨询；物业服务；房地产经纪；工程造价咨询业务；工程管理服务；环保咨询服务；财政咨询；项目预算绩效评价服务；社会稳定性风险评估；土地整治服务；不动产登记代理服务；房地产测绘；软件开发；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；大数据服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）



登记机关

2024

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年度报告

<http://www.gsxt.gov.cn>

国家企业信用信息公示系统网址：

国家市场监督管理总局监制



房地产估价机构备案证书

证书编号：粤房估备字壹1100001

企业名称：广东中正信德资产评估与土地房地产估价有限公司

统一社会信用代码：914420007977517919

法定代表人：高本法

注册地址：中山市东区东苑路十二号二楼03卡

有效期：至 2026年11月17日

备案等级：一级



先关注广东省住房和城乡建设厅微信公众号，进入“粤建办事”扫码直验

发证机关：广东省住房和城乡建设厅

发证日期：2023年07月20日



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.



No. 00304015

姓名 / Full name

蔡可聪

性别 / Sex

男



身份证件号码 / ID No.

442000197602035717

注册号 / Registration No.

4420070014

执业机构 / Employer

广东中正信德资产评估与土地房地产估价有限公司

有效期至 / Date of expiry

2027-07-01

持证人签名 / Bearer's signature

45

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. 00266350

姓名 / Full name

吴梓远

性别 / Sex

男



身份证件号码 / ID No.

442000199008263310

注册号 / Registration No.

1120190057

执业机构 / Employer

广东中正信德资产评估与土地房地产估价有限公司

有效期至 / Date of expiry

2025-06-08

持证人签名 / Bearer's signature