

房地产估价报告

估价项目名称：中山市民众镇资产经营公司位于民众街道沙仔村砂石

堆放场经营权市场价值估价

估价委托人：中山火炬高技术产业开发区水利所

房地产估价机构：广东联诚房地产土地资产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：李蔓秀（注册号：4420100149）

林嘉明（注册号：4420200170）

估价报告出具日期：2024年5月16日

估价报告编号：(2024)粤联诚评字第051608号

致估价委托人函

中山火炬高技术产业开发区水利所:

承蒙委托,我司对中山市民众镇资产经营公司位于民众街道沙仔村砂石堆放场经营权(堆放场面积为 9963.76 平方米,假设能取得存放物料批准证)的市场价值进行了估价。此次估价目的是为委托方公开招租提供参考依据而了解估价对象于价值时点的砂石堆放场经营权价值。价值时点为 2024 年 5 月 14 日。经实地查勘和市场调查,遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、国家标准《房地产估价规范》等法律法规和技术标准,遵循独立、客观、公正、合法的原则,选用比较法进行了分析、测算和判断,最终确定估价对象于价值时点的市场价值为人民币肆佰叁拾肆万玖仟伍佰贰拾元整(小写:¥4,349,520 元,精确到个位),详细见下表;

序号	地址	堆放场面积 (m ²)	月租金单价 (元 /m ² ·月)	月租金总价 (元/月)	年租金总价 (元/年)	备注
1	民众街道沙仔村	9963.76	36.3778	362,460	4,349,520	仅评估经营权租金,不含场地租金
合计	——	9963.76	——	362,460	4,349,520	-

[报告使用人在使用本报告之前须对报告全文,特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读,以免使用不当,造成损失!估价的详细结果、过程及有关说明,请见《估价结果报告》。]



法定代表人:

吴向东

2024 年 5 月 16 日

目 录

一、注册房地产估价师声明	4
二、估价的假设和限制条件	5
三、房地产估价结果报告	7
(一)、估价委托人:	7
(二)、房地产估价机构:	7
(三)、估价目的:	7
(四)、估价对象:	7
(五)、价值时点:	8
(六)、价值类型:	8
(七)、估价原则:	8
(八)、估价依据:	9
(九)、估价方法:	9
(十)、估价结果:	10
(十一)、注册房地产估价师:	10
(十二)、实地查勘期:	10
(十三)、估价作业期:	10
(十四)、房地产估价明细表	11
四、附 件	12
(一) 估价对象实地查勘照片	
(二) 估价对象位置示意图	
(三) 中山市民众镇资产经营公司堆放场平面布置图复印件	
(四) 房地产估价机构营业执照复印件和估价资质证书复印件	
(五) 注册房地产估价师估价资格证书复印件	



注册房地产估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

一、我们在本估价报告中对事实的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、本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、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估价假设和限制条件的限制。

三、我们与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系。

四、我们对本估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

五、我们是按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。



估价的假设和限制条件

一、一般假设:

(一) 估价对象产权明晰、手续齐全,可在公开市场上自由转让。

(二) 估价委托人未提供了估价对象的“河道管理范围存放物料批准证”,仅提供了中山市民众镇资产经营公司堆放场平面布置图,我们对其资料进行了审慎检查,但未予以核实,在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下,假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

(三) 市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。

(四) 我们已对土地四至、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注,在无理由怀疑估价对象存在隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下,假设估价对象能正常安全使用。

(五) 估价对象在价值实地的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场,即能满足以下条件:1、自愿销售的卖方及自愿购买的买方;2、交易双方无任何利害关系,交易的目的是追求各自利益的最大化;3、交易双方了解交易对象、知晓市场行情;4、交易双方有较充裕的时间进行交易;5、不存在特殊买者的附加出价。

二、未定事项假设

无。

三、背离事实假设

(一) 估价结果是为委托方公开招租提供价值参考依据而确定中山市民众镇资产经营公司位于民众街道沙仔村砂石堆放场经营权价值,估价时没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对估价对象市场价值的影响,也没有考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜,以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对估价结果的影响。当上述条件发生变化时,估价结果一般亦会发生变化。

四、不相一致假设

无。

五、依据不足假设



1、本次评估物业位置、面积以其提供的“中山市民众镇资产经营公司堆放场平面布置图”为准；

2、本次评估设定该砂石堆放场能成功办理相关经营权的物料存放证等资料。

六、本估价报告使用的限制条件：

（一）本估价报告仅用于估价委托人公开招租提供参考依据，不得用于其他用途。

（二）本估价报告自出具之日起壹年内有效。但价值时点后，在报告有效期内估价对象的质量及价格标准发生变化，并对估价对象价值产生明显影响时，不能直接使用本估价结果，估价结果需作相应的调整或重新进行估价；超过壹年，需重新进行估价。

（三）本估价报告专为估价委托人使用，未经本估价机构同意，不得向估价委托人和估价报告审查部门以外的单位和个人提供；本估价报告的全部或部分及任何参考资料不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

（四）本估价报告必须经估价机构加盖公章、注册房地产估价师签字后方可使用，估价机构仅对本估价报告的原件承担责任，对任何形式的复制件概不认可且不承担责任。

（五）本估价报告由广东联诚房地产土地资产评估咨询有限公司负责解释。



房地产估价结果报告

(2024) 粤联诚评字第 051608 号

一、估价委托人：

中山火炬高技术产业开发区水利所

二、房地产估价机构：

估价机构名称：广东联诚房地产土地资产评估咨询有限公司

法定代表人：吴向东。

房地产估价机构资质证书编号：粤房估备字壹 1100006。

备案等级：壹级。

地址：中山市石岐区孙文东路富兴街 12-18 号二层 7 卡商铺。

电话号码：88327967、88332621。

三、估价目的：

此次估价目的是为委托方公开招租提供参考依据而了解估价对象于价值时点的砂石堆放场经营权价值。

四、估价对象：

1、估价对象财产范围：

根据估价委托人及本次估价目的共同确定，估价对象范围仅为该砂石堆放场经营权的市场价值，不含使用范围内的场地租金，地上附着物、室内动产、债权债务等其他财产或者权益。

2、估价对象基本状况：

估价对象为中山市民众镇资产经营公司位于民众街道沙仔村砂石堆放场经营权（堆放场面积为 9963.76 平方米，假设能取得存放物料批准证）的市场价值进行了估价。

3、砂石堆放场所处土地状况：

(1)、四至：东南至相邻地块，西南水泥路，西北至相邻地块，东北至洪奇沥水道。

(2)、形状：较规则。

(3)、开发程度：五通一平。

(4)、堆放场面积：堆放场面积为 9963.76 平方米。

4、区位基本状况

估价对象位于民众街道沙仔村，该砂石场西南距沙仔路约 330 米，西北距番中公里约 1.9 公里，周边路网较完善，对外交通较便捷。附近有广东汤始建华混凝土有限公司、宏阳有机化工有限公司、中山市众成新型墙体材料有限公司等。估价对象所在区域各种



生活配套设施完善，工业聚集程度较高，砂石场紧邻洪奇沥水道，便于经营砂石场相关场所。

五、价值时点：

2024 年 5 月 14 日，此价值时点为现场勘查之日。

六、价值类型：

市场价值：在公开市场上最可能形成的价格。公开市场是指在该市场上交易双方进行交易的目的在于最大限度地追求经济利益，并掌握必要的市场信息，有较充裕的时间进行交易，对交易对象具有必要的专业知识，交易条件公开并不具有排它性。本次评估不考虑估价对象抵押等其他因素的影响。

七、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才合理范围内的原则。

（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。

八、估价依据：

（一）法律、法规和政策性文件

1、《中华人民共和国城市房地产管理法》（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〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正）；

2、《中华人民共和国土地管理法》（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〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正）；

3、《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，中华人民共和国



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,2016年12月1日起施行));

4、《中华人民共和国民法典》(2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过,自2021年1月1日起施行);

5、《中华人民共和国城乡规划法》(2007年10月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议通过,自2008年1月1日起施行,根据2019年4月23日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改〈中华人民共和国建筑法〉等八部法律的决定》第二次修正);

6、《中华人民共和国土地管理法实施条例》(2021年7月2日中华人民共和国国务院令 第743号第三次修订,自2021年9月1日起施行);

7、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》(1990年5月19日实施,中华人民共和国国务院令 第55号,2020年11月29日中华人民共和国国务院令 第732号,国务院决定修改的行政法规);

(二) 技术标准、规程、规范

1、《房地产估价规范》(GB/T50291-2015);

2、《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013);

(三) 估价委托人提供的有关资料及房地产估价机构和注册房地产估价师所搜集掌握的有关资料。

九、估价方法:

根据《房地产估价规范》,注册房地产估价师依据估价目的,遵循估价原则,按照估价程序及价值时点要求,运用专业知识和经验对影响房地产价格的因素进行综合分析,并结合估价对象的房地产情况,决定采用比较法作为估价方法。

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。

十、估价结果:

我公司根据国家有关的政策、法规、估价规范及估价委托人提供的相关资料,经过注册房地产估价师实地查勘以及市场调查,在了解和分析估价对象房地产状况的基础上,运用科学的方法进行认真的分析和测算,最终确定估价对象于价值时点的市场价值为人民币肆佰叁拾肆万玖仟伍佰贰拾元整(小写:¥4,349,520元,精确到个位),详细见下表;

序号	地址	堆放场面积 (m ²)	月租金单价(元 /m ² ·月)	月租金总 价(元/月)	年租金总价 (元/年)	备注
1	民众街道沙仔村	9963.76	36.3778	362,460	4,349,520	仅评估经营权 租金,不含场地 租金
合计	——	9963.76	——	362,460	4,349,520	-

十一、注册房地产估价师:

注册房地产估价师:李蔓秀

报告审核人:林嘉明

(项目负责人)

(项目复核人)

注册号:4420100149

注册号:4420200170

签名:



签名:



十二、实地查勘期:

2024年5月14日至2024年5月14日

十三、估价作业期:

2024年5月14日至2024年5月16日。

广东联诚房地产土地资产评估咨询有限公司

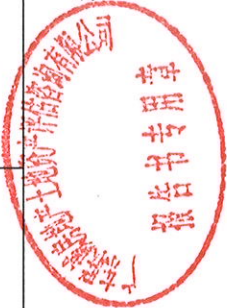
2024年5月16日

房地产估价明细表

委托人：中山市民众镇资产经营公司			价值时点：2024 年 5 月 14 日		金额单位：人民币元	
序号	地址	堆放场面积（㎡）	月租金单价（元/㎡·月）	月租金总价（元/月）	年租金总价（元/年）	备注
1	民众街道沙仔村	9963.76	36.3778	362,460	4,349,520	仅评估经营权租金，不含场地租金
合计	——	9963.76	——	362,460	4,349,520	-

估价人员：李蔓秀、林嘉明

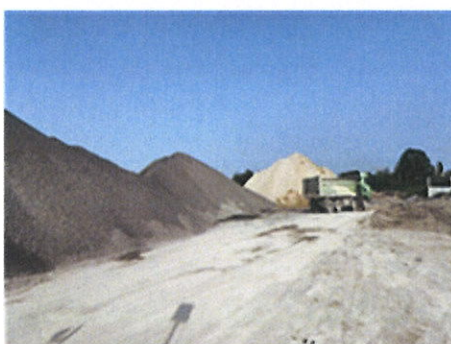
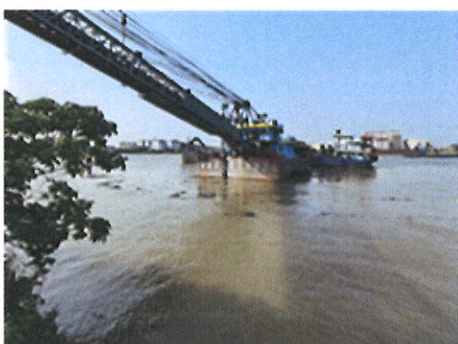
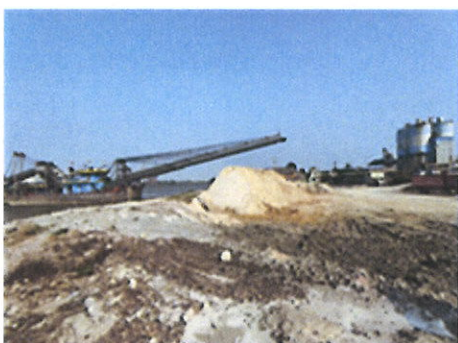
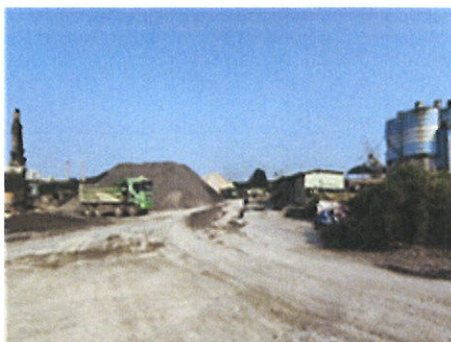
填表日期：2024 年 5 月 16 日



附 件

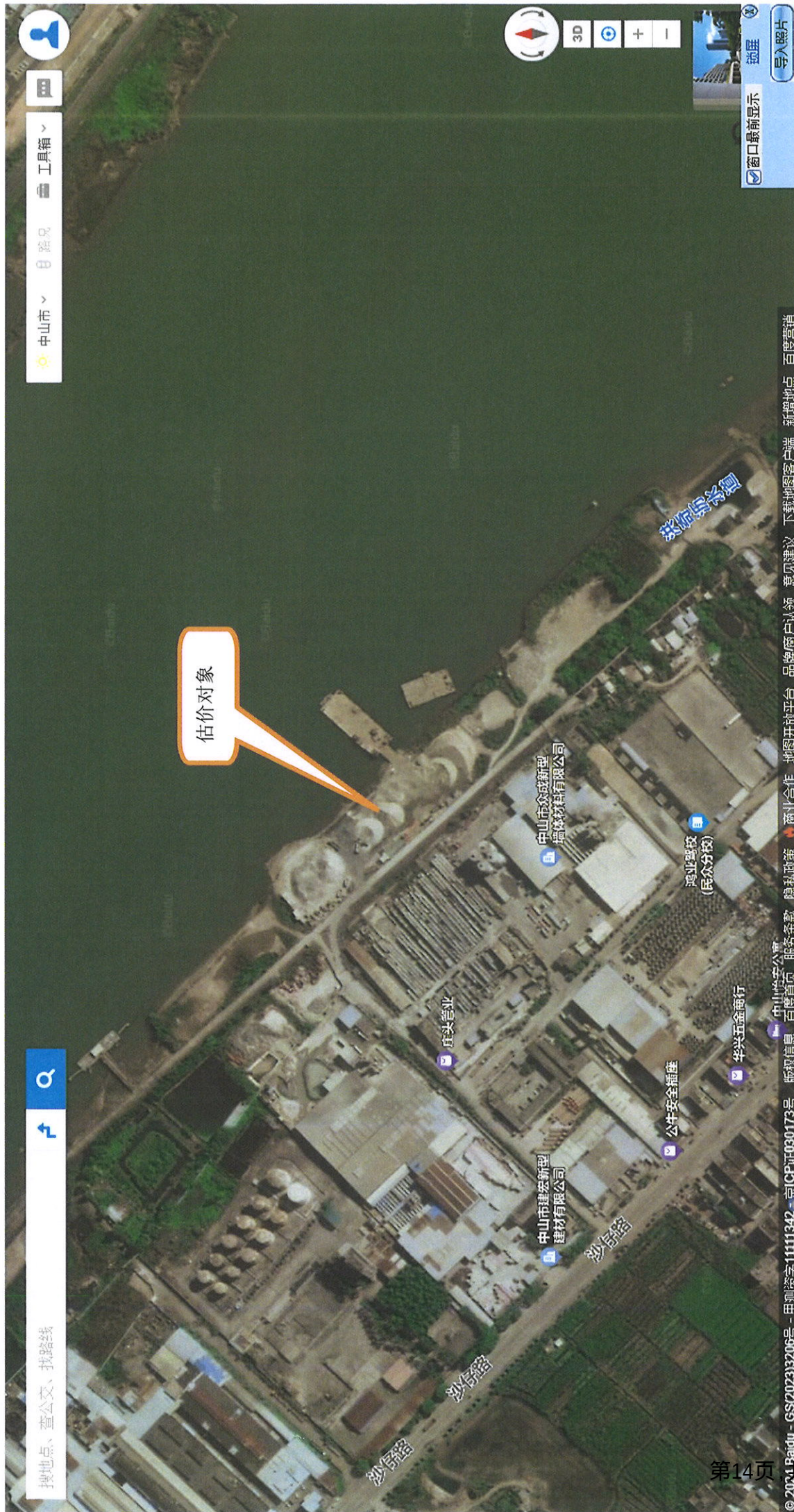
- (一) 估价对象实地查勘照片
- (二) 估价对象位置示意图
- (三) 中山市民众镇资产经营公司堆放场平面布置图复印件
- (四) 房地产估价机构营业执照复印件和估价资质证书复印件
- (五) 注册房地产估价师估价资格证书复印件

附现场照片：估价对象



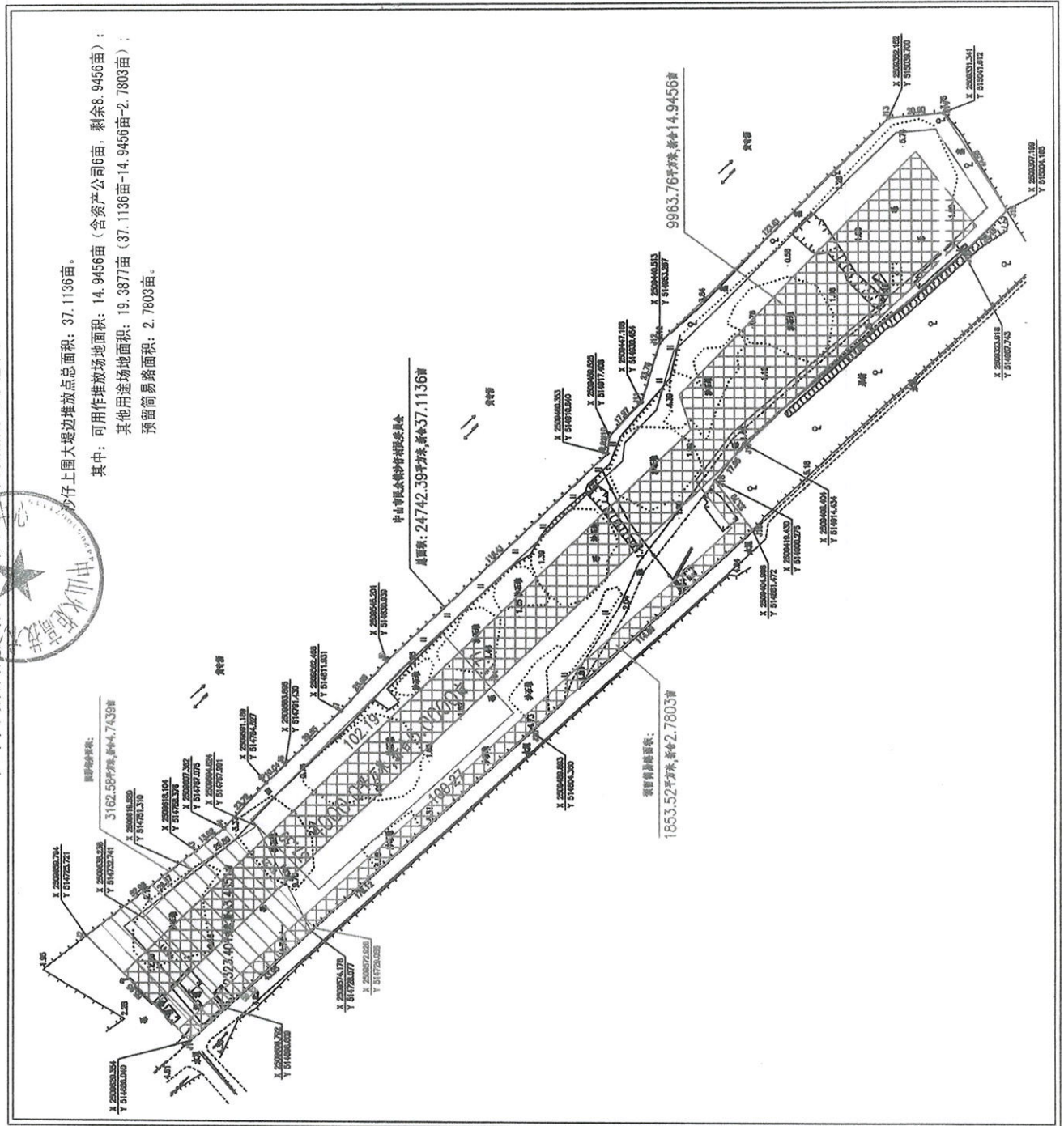
砂石堆放场状况

估价对象位于民众街道沙仔村



估价对象位于民众街道沙仔村

中山市民众街道沙仔上围大堤边堆放点用地示意图



河道管理范围存放物料批准证(2010年版)

批字第 01C9124D328X000074 号

单位名称(个人): 中山市民众镇资产经营公司

负责人: 杜驰

联系电话: 076085168263

所处河道: 洪奇沥水道

存放地点: 民三联围民众镇沙仔村兴丰围堤段(机号: K2+050) 外滩地【存放范围及边界设施详见附图】

存放期限: 2023 年 07 月 01 日起至
2023 年 12 月 31 日止

存放规格: 长: 170.8 米

说明: 1.存放者须按规定地点和存放规格存放, 服从水政监察人员的

监督管理。期满需续期者, 须于期限满前15天内申请续期, 经批

准方可继续存放;

2.存放者须切实做好干堤及通道安全措施, 承担堤段安全责

任, 如出现塌坡等事故, 须负责修复并承担一切费用;

3.存放物影响河岸、堤防安全、或因整治堤防、防洪需要, 存

放者须无条件在规定期限内搬迁或清除, 自行承担全部相关费用;

4.本证须与经发证机关核批的存放范围红线图共同使用方可生

效, 单独使用无效;

5.本证不得伪造、转让、涂改、出借或出租。

宽: 29.7 米

高: 按平均高度3.5米, 限高5米堆放。

离干堤外坡脚: 15 米

离干堤内坡脚: 米

离河道岸边线: 5 米

存放物品种类: 砂、碎石



发证机关

发证日期:

日

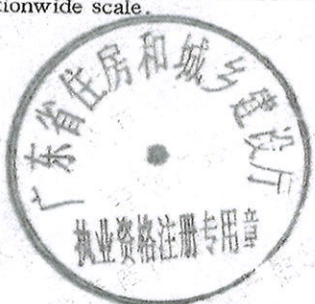
中山市水务局制

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. 00299025

姓名 / Full name

李蔓秀

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

422324197810147223

注册号 / Registration No.

4420100149

执业机构 / Employer

广东联诚房地产土地资产评估咨询
有限公司

有效期至 / Date of expiry

2025-06-08

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. 00274889

姓名 / Full name

林嘉明

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

442000198608108379

注册号 / Registration No.

4420200170

执业机构 / Employer

广东联诚房地产土地资产评估咨询
有限公司

有效期至 / Date of expiry

2026-04-25

持证人签名 / Bearer's signature





房地产估价机构备案证书

证书编号: 粤房估备字壹1100006

企业名称: 广东联诚房地产土地资产评估咨询有限公司

统一社会信用代码: 914420007211871940

法定代表人: 吴向东

注册地址: 中山市石岐区孙文东路富兴街12-18号2层7卡商铺

有效期: 至 2025年09月29日

备案等级: 壹级



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”扫码查验

发证机关: 广东省住房和城乡建设厅

发证日期: 2022年09月29日



广东省建设行业数据开放平台查询网址: <http://data.gdcic.net/dop>



营业执照

统一社会信用代码
914420007211871940

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	广东联诚房地产土地资产评估咨询有限公司	注册资本	人民币叁佰叁叁万元
类型	有限责任公司(自然人投资或控股)	成立日期	2000年02月28日
法定代表人	吴向东	营业期限	长期
经营范围	房地产价格评估、土地估价、资产评估机构；房地产价格评估信息咨询服务；土地估价信息咨询服务；资产评估信息咨询服务。（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。）		
住所	中山市石岐区孙文东路富兴街12-18号2层7卡商铺		



登记机关

2022

年07月13日

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