

残余价值评估报告

估价项目名称：中山市东区街道城市建设和管理局委托位于中山市槎桥路扩建工程（南外环至槎南路段）的建（构）筑物残余价值评估

估价委托人：中山市东区街道城市建设和管理局

房地产估价机构：广东中盈土地房地产资产评估工程咨询有限公司

注册房地产估价师：杨婷（注册号：4420110102）

何玉明（注册号：4420150262）

估价报告出具日期：2024年2月29日

估价报告编号：中盈评字（2024）D055号

致估价委托人函

中山市东区街道城市建设和管理局：

承蒙委托，我们对贵单位委托评估的位于中山市槎桥路扩建工程（南外环至槎南路段）的建（构）筑物残余价值进行了估价，现将要点报告如下：

（一）估价对象：本次估价对象为位于中山市槎桥路扩建工程（南外环至槎南路段）的地上建（构）筑物，建筑面积合计 2166.50 平方米。

（二）估价目的：为委托方了解建（构）筑物残余价值提供参考依据。

（三）价值时点：2024 年 2 月 28 日

（四）价值类型：本报告所确定的价值是指估价对象在价值时点时拆除的可回收废料的价值减去拆除费用后的残余价值。

（五）估价结果：遵循独立、客观、公正的原则，经过实地查勘和市场调查，全面分析了影响估价对象价格的因素，选用成本法进行分析和测算，确定估价对象在价值时点的净残值为人民币肆万玖仟捌佰伍拾叁元正（小写：49,853 元，精确至个位）。

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！估价的详细结果及有关说明，请见《建（构）筑物净残值评估结果明细表》。

广东中盈土地房地产资产评估工程咨询有限公司



法定代表人：邱志平

2024 年 2 月 29 日

目 录

一、注册房地产估价师声明	3
二、估价的假设和限制条件	4
(一) 一般假设	4
(二) 未定事项假设	4
(三) 背离事实假设	4
(四) 不相一致假设	4
(五) 依据不足假设	4
(六) 估价报告使用限制	5
三、房地产估价结果报告	6
(一) 估价委托人	6
(二) 房地产估价机构	6
(三) 估价目的	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) 估价结果	10
(十一) 注册房地产估价师	10
(十二) 协助估价的人员	10
(十三) 实地查勘期	10
(十四) 估价作业期	10
(十五) 建(构)筑物净残值评估结果明细表	11
四、附件	13

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：

- 1、我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。
- 2、本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己独立、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现实或潜在的利益，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。
- 4、我们按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）进行估价工作，撰写本估价报告。
- 5、注册房地产估价师杨婷、何玉明等人已于价值时点对估价报告中的估价对象的建筑结构进行了实地查勘并进行记录。
- 6、没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。

估价的假设和限制条件

(一) 一般假设

- 1、估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。
- 2、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。
- 3、交易双方都具有完全市场信息，对交易对象具有必要的专业知识，不考虑特殊买家的附加出价。
- 4、估价对象所处用地范围以估价委托人提供的宗地图为准，估价对象的面积、数量以估价委托人提供的《中山市东区槎桥路项目建筑物及地上附着物统计图》为准，本次估价假设估价委托人所提供的资料的真实、合法、有效、完整，我公司不负责因材料不真实和不准确而造成的任何评估风险和责任。

5、根据委托方要求，本次评估范围为估价对象《中山市东区槎桥路项目建筑物及地上附着物统计图》中的砖房、混合结构建筑物、钢筋混凝土结构建筑物、铁棚、围墙、水泥地坪、伸缩棚、配电房、老人活动中心、简易房等。

(二) 未定事项假设

经与委托方沟通及其提供的相关资料，本次评估时设定地上建(构)筑物的权利人以《中山市东区槎桥路项目建筑物及地上附着物统计图》记载为准，并以所有权性质为私有，来源为自建作为假设限制前提。

(三) 背离事实假设

根据估价委托人提供的估价对象《中山市东区槎桥路项目建筑物及地上附着物统计图》复印件等其他相关资料，本次估价无背离事实假设。

(四) 不相一致假设

根据估价委托人提供的估价对象《中山市东区槎桥路项目建筑物及地上附着物统计图》复印件等其他相关资料，本次估价无不相一致假设。

(五) 依据不足假设

估价委托人仅提供了估价对象的《中山市东区槎桥路项目建筑物及地上附着物统计图》复印件，无法提供估价对象《中山市东区槎桥路项目建筑物及地上附着物统计图》和产权资

料原件,注册房地产估价师未能对估价委托人提供的《中山市东区槎桥路项目建筑物及地上附着物统计图》和产权资料等原件进行核对,本次估价假设估价委托人提供的资料复印件与原件内容一致。

(六) 估价报告使用限制

- 1、本报告仅按约定估价目的进行估价,不对其它用途负责。
- 2、本估价报告自出具之日起一年内应用有效(2024年2月29日至2025年2月28日)。即估价目的在报告完成后的一年内实现,估价结果可作估价对象于价值时点的价值参考,超过一年,需重新进行估价。
- 3、本报告必须在应用的有效期内完整使用,对仅使用本报告部分内容或超出有效期使用本报告而导致的损失,本公司不承担任何责任。
- 4、我公司拥有本报告的解释权,未经我公司同意,本报告全部或部分内容不得发表在任何公开媒体,否则追究相应的法律责任。
- 5、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房地产价值的影响,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评估价值的影响。当上述条件发生变化时,估价结果一般亦会发生变化。
- 6、估价结果未考虑估价对象及其运营企业已承担的债务、或有债务及经营决策失误或市场运作失当对其价值的影响。

房地产估价结果报告

(一) 估价委托人

中山市东区街道城市建设和管理局

(二) 房地产估价机构

企业名称：广东中盈土地房地产资产评估工程咨询有限公司

法定代表人：邱志平

注册地址：中山市东区体育路恒信花园D区二层15-21卡

统一社会信用代码：914420007254516937

备案等级：壹级

证书编号：粤房估备字壹1100008

联系电话：杨杰彬 0760-28158817

(三) 估价目的

为委托方了解建(构)筑物残余价值提供参考依据。

(四) 估价对象

本次估价对象为位于中山市槎桥路扩建工程(南外环至槎南路段)的地上建(构)筑物，建筑面积合计2166.50平方米。其概况如下：

1、房地产权利状况

经与委托方沟通及其提供的相关资料，本次评估时设定地上建(构)筑物的权利人以《中山市东区槎桥路项目建筑物及地上附着物统计图》记载为准，并以所有权性质为私有，来源为自建作为假设限制前提。估价对象的面积、数量以估价委托人提供的《中山市东区槎桥路项目建筑物及地上附着物统计图》为准。

2、估价对象区域状况

东区面积71.4平方公里，于1988年建区，下辖10个社区居委会和18个经联社。全区户籍人口约14.1449万人，常住人口约19.4422万人。是中山市的政治、经济、文化中心，市委、市政府所在地。东与中山火炬高技术产业开发区、南朗街道为邻，南靠五桂山千秋岭，西与石岐区相连。区内路网四通八达，长江路、博爱路、南外环路等快速道路与坦洲快线、

三角快线的互通，与京珠高速公路的无缝连接，交通极其便利。陆续建成远洋城、奕翠园、天奕国际广场、星汇品峰花园、万科金域中央、紫岭国际、帝璟东方、朗晴假日园、华鸿水云四季、保利天珺花园、佳兆业樾伴山花园等商住小区和远洋广场、利和广场、紫马广场和天奕星河 COCOCity 等多个商业综合体，还拥有中山博览中心、文化艺术中心、全民健身广场、兴中体育场、博爱医院、紫马岭公园、孙文纪念公园、金钟湖公园、中山市树木园等，学校、医院、银行、超市等基础设施及生活配套设施完善。

槎桥村原是中山市城区的城乡结合部，与沙岗村相邻，位于岐关西路东面，沙岗村南面。槎桥路是槎桥村内一条大致呈南北走向道路，其北起悦来南路，南至南外环路，其北段以商住小区为主，南段以居民自建房为主。估价对象位于中山市槎桥路扩建工程（南外环至槎南路段），周边分布较多居民自建房，附近也分布有槎桥市场、益万佳购物广场、桥岗社区文化广场、沙岗食街、万谷广场、万谷菜篮子广场、槎桥学校、中山市特殊教育学校、中山市儿童福利院等，各项配套设施完善，交通方便，宜商宜居。

3、估价对象实物状况

估价房产为位于中山市槎桥路扩建工程（南外环至槎南路段）的地上建（构）筑物，建筑面积合计 2166.50 平方米，地上建（构）筑物包括砖房、混合结构建筑物、钢筋混凝土结构建筑物、铁棚、围墙、水泥地坪、伸缩棚、配电房、老人活动中心、简易房等。

此次评估范围以由委托方提供的《中山市东区槎桥路项目建筑物及地上附着物统计图》为准。具体详见《建（构）筑物净残值评估结果明细表》。

（五）价值时点

2024 年 2 月 28 日。

（六）价值类型

本报告所确定的价值是指估价对象在价值时点时拆除的可回收废料的價值减去拆除费用后的残余价值。

（七）估价原则

本估价报告在遵循独立、客观、公正、科学的基本原则下，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：合法原则、最高最佳利用原则、替代原则、价值时点原则等房地产估价原则。

1、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利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。

2、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。

3、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：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。

4、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。

5、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原则。

(八) 估价依据

1、法律、法规和政策性文件

(1) 《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第45号，中华人民共和国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）；

(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2019第32号，2019年8月26日中华人民共和国第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修订）；

(3) 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令2019第32号，2019年8月26日中华人民共和国第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修订）；

(4) 《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令第七十四号，从2008年1月1日起实施、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第二次修正）；

(5) 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第四十六号，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，自2016年12月1日起施行）；

(6) 《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令590号，国务院第141次常务会议通过，自2011年1月19日起施行）；

(7) 《国有土地上房屋征收评估办法》（建房〔2011〕77号，中华人民共和国住房和城乡建设部（住建部）于2011年6月3日公布，自2011年6月3日起施行）；

(8) 《中山市人民政府关于中山市公益性项目用地征收补偿的实施意见》（【中府（2019）107号】发布，自2019年11月11日起施行）；

(9)《广东省土地管理条例》(广东省第十三届人民代表大会常务委员会公告(第113号)),广东省第十三届人民代表大会常务委员会第四十三次会议于2022年6月1日通过,自2022年8月1日起施行)。

2、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/T50899-2013);
- (4)《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014);
- (3)《废钢铁标准(GB4223-2004)》。

3、估价委托人提供的相关资料。

- (1)《中山市东区槎桥路项目建筑物及地上附着物统计图》复印件;
- (2)委托方提供的其他相关资料。

4、本公司和估价人员掌握和搜集的有关资料。

- (1)估价人员实地查勘和估价机构掌握的其他相关资料;
- (2)估价对象所在区域的建筑废料回收费用等数据资料。

(九)估价方法

估价人员在认真分析所掌握的资料并对邻近类似建筑物拆除后废料回收项目进行了解后,根据估价对象的特点,遵照国家有关法律、法规、估价技术标准,经过反复研究,选用成本法对估价对象地上附着物拆除后废料回收价格进行估价运用。

成本法,根据待评估的地上附着物拆除后废料的性质、材料等现实情况,按价值时点的回收价格水平,包括各项必要成本费用、应纳税金及正常回收的利润等,确定估价对象地上附着物拆除后废料回收价格。

(十) 估价结果

经评估,估价对象在价值时点的净残值为人民币肆万玖仟捌佰伍拾叁元正(小写:49,853元,精确至个位),详见《建(构)筑物净残值评估结果明细表》。

(十一) 注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
杨婷	4420110102	杨婷	2024年2月29日
何玉明	4420150262	何玉明	2024年2月29日

(十二) 协助估价的人员

杨杰彬

(十三) 实地查勘期

2024年2月28日

(十四) 估价作业期

2024年2月28日至2024年2月29日

广东中盈土地房地产资产评估工程咨询有限公司

2024年2月29日



建 (构) 筑物净价值评估结果明细表

估价委托人: 中山市东区街道城市建设和管理局

价值时点: 2024年2月28日

估价对象	所有人	建筑物名称	建筑面积 (平方米)	重置单价 (元/平方米)	残值率	残余价值 (元)	拆除费率	拆除费用 (元)	净残值 (元)	备注
1		砖房	113.32	1420	4%	6,437	2%	3,218	3,219	砖木结构
2		铁棚	128.48	280	4%	1,439	2%	719	720	——
3	郭醒如	围墙	12.12	200	4%	97	2%	48	49	围墙高: 2.05m, 围墙厚度: 0.12m
4		水泥地坪	64.95	140	4%	364	2%	182	182	水泥厚度: 0.15m
5	——	伸缩棚	57.01	70	4%	160	2%	80	80	——
6		配电房	48.41	1620	4%	3,137	2%	1,568	1,569	钢筋混凝土结构
7	——	老人活动中心	183.90	2050	4%	15,080	2%	7,540	7,540	钢筋混凝土结构
8	吴顺锦	建筑物①	124.27	1600	4%	7,953	2%	3,977	3,976	混合结构
9		围墙 (0.12m)	11.21	200	4%	90	2%	45	45	围墙高: 2.08m, 围墙厚度: 0.12m
10		围墙 (0.16m)	27.39	220	4%	241	2%	121	120	围墙高: 2.08m, 围墙厚度: 0.16m
11		水泥地坪	23.72	140	4%	133	2%	66	67	水泥厚度: 0.15m
12	——	建筑物②	95.20	1600	4%	6,093	2%	3,046	3,047	混合结构
13		围墙	51.02	240	4%	490	2%	245	245	围墙高: 2.02m, 围墙厚度: 0.18m
14		水泥地坪	17.07	140	4%	96	2%	48	48	水泥厚度: 0.15m

15		建筑物③	339.26	2050	4%	27,819	2%	13,910	13,909	钢筋混凝土结构
16	梁锦洪	围墙	71.00	415	4%	1,179	2%	589	590	围墙高: 2.28m, 围墙厚度: 0.17m
17		水泥地坪	39.92	140	4%	224	2%	112	112	水泥厚度: 0.15m
18		建筑物④	252.06	2050	4%	20,669	2%	10,334	10,335	钢筋混凝土结构
19	刘锦光	围墙	54.07	447	4%	967	2%	483	484	围墙高: 2.30m, 围墙厚度: 0.23m
20		水泥地坪	43.92	140	4%	246	2%	123	123	水泥厚度: 0.15m
21		简易房 2 层	140.52	500	4%	2,810	2%	1,405	1,405	
22		砖 1 层	99.31	700	4%	2,781	2%	1,390	1,391	
23		围墙	46.53	275	4%	512	2%	256	256	围墙高: 2.30m, 围墙厚度: 0.23m
24		水泥地	121.84	140	4%	682	2%	341	341	水泥厚度: 0.15m
合计			2,166.50	—	—	99,699	—	49,846	49,853	—

估价方: 广东中盈土地房地产资产评估工程咨询有限公司

填表日期: 2024 年 2 月 29 日



附件

- (一) 现场拍摄照片
- (二) 位置示意图
- (三) 《中山市东区槎桥路项目建筑物及地上附着物统计图》复印件
- (四) 评估人员资质证书复印件
- (五) 房地产估价机构备案证书复印件
- (六) 评估机构营业执照复印件

估价对象位置示意图





附：现场拍摄照片：



建（构）筑物外观（郭醒如）



建（构）筑物外观（配电房）



建（构）筑物外观（老人活动中心）



建（构）筑物外观（吴顺锦）



建（构）筑物外观（无资料）



建（构）筑物外观（梁锦洪）



建（构）筑物外观（刘锦光）

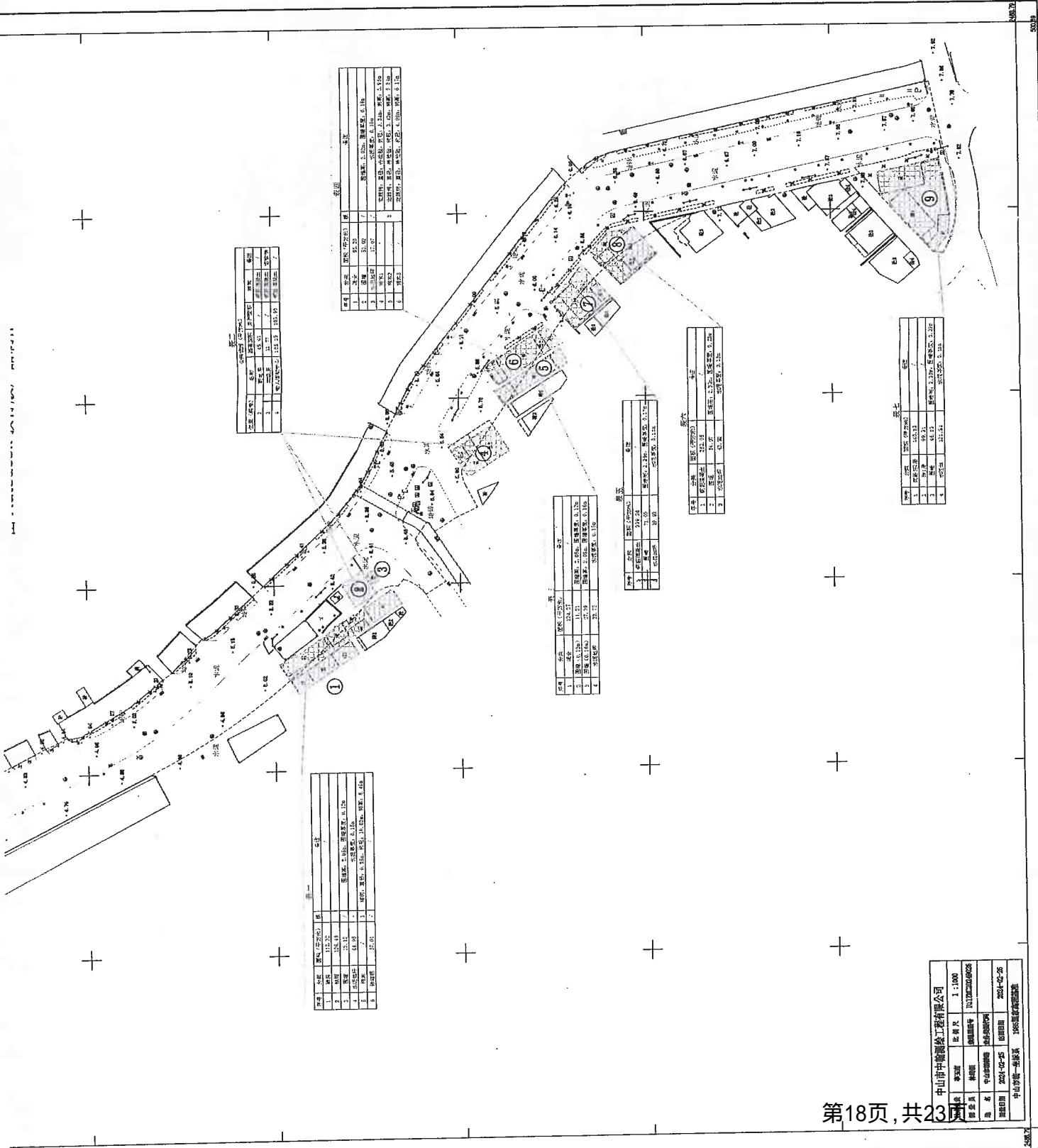


简易房2层（无资料）



砖1层（无资料）

图名	图号	比例	日期
设计	009.1	1:1000	2002
审核			
编制			
绘图			
检查			
批准			



序号	名称	面积 (m²)	备注
1	教学楼	12000	
2	实验楼	8000	
3	图书馆	6000	
4	宿舍楼	15000	
5	食堂	4000	
6	行政楼	3000	

序号	名称	面积 (m²)	备注
1	操场	20000	
2	篮球场	2000	
3	网球场	1000	
4	足球场	10000	

序号	名称	面积 (m²)	备注
1	道路	10000	
2	绿地	15000	
3	水池	5000	

序号	名称	面积 (m²)	备注
1	围墙	1000	
2	大门	500	

序号	名称	面积 (m²)	备注
1	门卫室	100	
2	值班室	100	

序号	名称	面积 (m²)	备注
1	操场	20000	
2	篮球场	2000	
3	网球场	1000	
4	足球场	10000	

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. 00225485

姓名 / Full name

杨婷

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

360302198201072025

注册号 / Registration No.

4420110102

执业机构 / Employer

广东中盈土地房地产资产评估工程咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2025-11-20

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. 00214832

姓名 / Full name

何玉明

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

41022519860707421X

注册号 / Registration No.

4420150262

执业机构 / Employer

广东中盈土地房地产资产评估工程
咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2024-11-09

持证人签名 / Bearer's signature

何玉明





房地产估价机构备案证书

证书编号：粤房估备字壹1100008

企业名称：广东中盈土地房地产资产评估工程咨询有限公司

统一社会信用代码：914420007254516937

法定代表人：邱志平

注册地址：中山市东区体育路恒信花园D区二层15-21卡

有效期：至2024年10月20日

备案等级：壹级

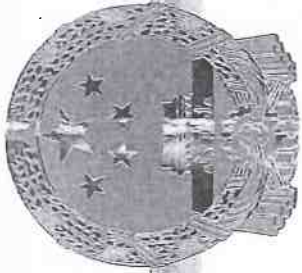


先关注广东省住房和城乡建设厅微信公众号，进入“粤建办事”扫码查验

发证机关：广东省住房和城乡建设厅

发证日期：2021年10月20日





营业执照

统一社会信用代码

914420007254516937

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 广东中盈土地房地产资产评估工程咨询有限公司
 类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
 法定代表人 邱志平
 经营范围 土地估价机构、房地产评估、资产评估机构；土地登记代理服务、房地产中介服务；房地产信息咨询、土地节约集约利用评价咨询、工程咨询、工程造价咨询、城市更新项目规划设计及信息咨询。（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。）
 注册资本 人民币伍佰万元
 成立日期 2000年10月27日
 营业期限 长期
 住所 中山市东区恒信花园D区二层15-21卡



登记机关

2020年 月 15日



营业执照

统一社会信用代码

914420007254516937

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 广东中盈土地房地产资产评估工程咨询有限公司

注册资本 人民币伍佰万元

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 2000年10月27日

法定代表人 邱志平

营业期限 长期

经营范围 土地估价机构、房地产评估、资产评估机构；土地登记代理服务、房地产中介服务；房地产信息咨询、土地节约集约利用评价咨询、工程咨询、工程造价咨询、城市更新项目规划设计及信息咨询。（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。）

住所 中山市东区恒信花园D区二层15-21卡



登记机关

2020年11月15日