

佛山市价格事务所有限公司

价格评估报告书

项目名称：鹤山市珠西物流园区砂土石余渣价格评估

委托方：鹤山市龙口镇人民政府

评估方：佛山市价格事务所有限公司

评估人员：陈浩权（执业登记证号：0004651）

黄燕容（执业登记证号：0013720）

评估日期：2021年07月30日至2021年08月05日

报告编号：佛价估字（2021）106号

综合、涉诉讼类价格鉴证评估机构

公司地址：广东省佛山市禅城区季华六路3号九鼎国际写字楼1721单元

电话：0757-83207511、83385603 电子邮箱：2290825502@qq.com

目 录

第一部分.....	1
价格鉴证师声明.....	1
第二部分.....	2
价格评估报告摘要.....	2
第三部分.....	3
评估报告书正文.....	3
一、价格评估标的.....	3
二、价格评估目的.....	3
三、价格评估基准日.....	3
四、价格定义.....	3
五、价格评估依据.....	4
(一) 法律依据.....	4
(二) 委托方提供的资料.....	4
(三) 评估方搜集的有关资料.....	4
六、价格评估方法.....	4
七、价格评估过程.....	4
(一) 评估标的概况.....	5
(二) 评估计算过程.....	6
八、价格评估结论.....	7
九、限定条件.....	7
十、声明.....	7
十一、价格评估作业日期.....	8
十二、价格评估机构.....	8
十三、评估人员签章.....	8
第四部分.....	9
附件.....	9

第一部分

价格鉴证师声明

我们郑重声明：

一、我们在执行本价格鉴证业务中，遵循相关法律法规和执业准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的事项是客观、真实的。

二、评估对象涉及的土石方量计算报告由委托方确认及提供；所提供资料的真实性、合法性、完整性以及恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

三、我们出具评估报告，没有以预先设定的价值作为评估结论。

四、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

五、我们已对评估对象的法律权属状况予以了必要的关注，对评估对象法律权属资料进行了查验，但无法对评估对象的法律权属真实性做任何形式的保证。

六、我们已对本评估报告中的评估对象进行了实地勘察，但现场勘察仅限于其外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据委托方提供的资料进行评估。除非另有协议，我们不承担对评估对象结构质量进行调查的责任。

七、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中声明和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的声明、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

八、价格鉴证师执行价格评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

九、由于所评估资产数量较大，我们按委托内容要求分别对委托评估的资产进行评估，其具体产权归属由委托方自行界定，对被评估资产因产权争议引起的纠纷评估公司不承担法律责任。

十、我们对在已实施的评估过程中不能获悉的评估对象和相关当事方可能存在的瑕疵事项对评估结论的影响，不承担责任。

第二部分

价格评估报告摘要

鹤山市龙口镇人民政府:

受贵单位的委托,我司对位于鹤山市珠西物流园区一号石方堆、二号石方堆、三号土方堆的土石方余泥余渣(新鲜花岗岩土石方量 240935.18 立方米,半风化花岗岩土石方量 146990.24 立方米,余泥砂土土石方量共 647170.80 立方米,合共 1035096.22 立方米)的市场价格进行了评估,为委托方提供评估标的在评估基准日的市场价格作参考。

根据提供的有关资料,依据《中华人民共和国资产评估法》及相关法律法规和政策规定,我司评估人员到现场对评估标的进行了勘察和调查。结合我司掌握的市场调查资料数据和评估经验,遵循独立、客观、公正、科学的原则,按照规定的标准、程序和方法,对与本次评估标的相关的各项因素进行了分析测算。

在满足本次评估限定条件的前提下,评估标的在评估基准日的评估价格为人民币壹仟肆佰叁拾叁万捌仟贰佰贰拾柒元零陆分(¥14,338,227.06)。具体评估结果及过程详见评估报告书正文。

佛山市价格事务所有限公司

2021年08月05日



第三部分

评估报告书正文

鹤山市龙口镇人民政府：

接受贵单位的委托，我们遵循依法、公正、科学、效率的原则，按照规定的标准、程序和方法，对委托评估标的位于位于鹤山市珠西物流园区一号石方堆、二号石方堆、三号土方堆的土石方余泥余渣（新鲜花岗岩土石方量 240935.18 立方米，半风化花岗岩土石方量 146990.24 立方米，余泥砂土土石方量共 647170.80 立方米，合共 1035096.22 立方米）的市场价格进行了评估。现将评估情况综述如下：

一、价格评估标的

本次价格评估标的位于位于鹤山市珠西物流园区一号石方堆、二号石方堆、三号土方堆的土石方余泥余渣（新鲜花岗岩土石方量 240935.18 立方米，半风化花岗岩土石方量 146990.24 立方米，余泥砂土土石方量共 647170.80 立方米，合共 1035096.22 立方米）的市场价格。

二、价格评估目的

为委托方提供评估标的在评估基准日的市场价格作参考。

三、价格评估基准日

2021 年 07 月 30 日

四、价格定义

价格评估结论所指价格是：评估标的在评估基准日，采用公开的市场价值标准，确定的客观合理价格。

公开市场价值是指自愿买方与自愿卖方，在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估标的在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。买卖双方了解交易对象及掌握必要的市场信息，并且有较充裕的交易时间，相关交易方自主，独立地决定其交易行为。

五、价格评估依据

（一）法律法规依据

- 1、《中华人民共和国价格法》；
- 2、《中华人民共和国资产评估法》；
- 3、《价格评估执业规范》中价协[2020] 31号；
- 4、《中华人民共和国矿产资源法》；
- 5、其他有关价格评估的法律、法规、政策。

（二）委托方提供的资料

- 1、委托书；
- 2、价格评估业务合同；
- 3、《鹤山市珠西物流地块砂石土余渣第二次地质勘测报告》；
- 4、鹤山市人民政府关于印发《鹤山市工程砂石土余渣利用管理规定》的通知（鹤府[2020]7号）；
- 5、其他有关价格评估的相关资料。

（三）评估方搜集的有关资料

- 1、估价人员现场勘察记录资料；
- 2、市场价格调查获取的资料；
- 3、其他途径调查获取的资料。

六、价格评估方法

价格评估基本方法一般有市场法、成本法和收益法。价格评估人员根据国家关于价格评估的有关法规，遵循独立，客观，公正和科学的原则，对价格评估标的相关事项进行了必要的核查，经分析运用各种方法所需的数据资料及主要经济技术参数的收集情况，最终确定采用市场法。

七、价格评估过程

我公司接受委托后，根据价格评估目的成立了评估小组，制定了评估

作业方案，对标的物进行了实地勘察及对有关情况进行了调查了解，并查看了涉及标的物的有关资料，通过咨询相关行业市场价格，整理数据，结合评估标的实际情况，经反复研究、评估得出初步评估结论；征求有关方面意见，修正初步评估结论，得出评估结论报告。

（一）评估标的概况

评估标的为位于鹤山市珠西物流园区一号石方堆、二号石方堆、三号土方堆的土石方余泥余渣。根据委托内容，结合《鹤山市珠西物流地块砂石土余渣第二次地质勘测报告》，待估的土石方余泥余渣中新鲜花岗岩土石方量 240935.18 立方米，半风化花岗岩土石方量 146990.24 立方米，余泥砂土土石方量共 647170.80 立方米，合共 1035096.22 立方米。

标的物位于鹤山市珠西物流园地块平整工程项目部，北邻规划四路，南邻新平路，西至疏港大道，东至广珠铁路，场地周边交通便利。地形以施工区为主，其中有许多石头山。

待估土石方已被开挖，由卡车等运输方式运输并堆放到现场，其中一号石方堆呈四边形分布，堆积花岗岩块径大，堆积状态松散；二号石方堆呈两个椭圆形分布，堆顶为椭圆形平台，块石间隙由砂土充填；土方堆积体近似成四边形，堆方区域高程起伏较大。

（二）评估计算过程

评估人员对委托评估标的物价值作了评估。具体如下：

本次评估采用市场法。对新鲜花岗岩及半风化花岗岩的评估，以建筑材料碎石的市场价格为基础，扣除加工碎石所需的运输费、加工费、损耗、管理费、税费及利润求取石方的评估价格；土方的评估是参考同样或同类型标的物的市场价格，再根据待估标的物实际情况，评估人员对收集到的影响评估标的价格的相关因素进行修正，综合评估确定待估标的物现行市场价格。评估计算过程如下：

1、石方的评估

以新鲜花岗岩 240935.18 立方米为例，说明待估土石方余泥余渣的评估过程：

待估新鲜花岗岩主要为周边修路开山等工程活动形成的碎石，风化程度低，根据委托方提供资料，待估石方堆放于一号石方堆及二号石方堆中。经评估人员现场勘察，待估石方已被开采，露天存放于珠西物流园内，根据《鹤山市珠西物流地块砂石土余渣第二次地址勘测报告》，待估花岗岩矿石饱和抗压强度能满足一般建筑用花岗岩类要求。

根据委托方提供资料，经市场调查，参考有关工程造价碎石价格信息资料，综合确定建筑用碎石（40mm）市场价格为 150 元/m³，扣除相应的运输及加工成本后（运输费 21 元/m³、加工费 30%、损耗 5%、管理费及税费 14%、加工利润 18%），待估石方单价为：

$$\begin{aligned} \text{石方单价} &= 150 \text{ 元/m}^3 \times (1-30\%-14\%-18\%) \times (1-5\%) - 22 \text{ 元/m}^3 \\ &= 33 \text{ 元/m}^3 \text{ (个位取整)} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{评估价格} &= \text{评估单价} \times \text{数量} \\ &= 33 \text{ 元/m}^3 \times 240935.18 \text{m}^3 \\ &= 7,950,860.94 \text{ 元} \end{aligned}$$

同理，可依据上述方法评估计算出半风化花岗岩土石方的评估价格：

半风化花岗岩土石方（146990.24 立方米）的评估单价为 21.00 元/m³，评估价格为：

$$\begin{aligned} \text{评估价格} &= \text{评估单价} \times \text{数量} \\ &= 21.00 \text{ 元/m}^3 \times 146990.24 \text{m}^3 \\ &= 3,086,795.04 \text{ 元} \end{aligned}$$

2、土方的评估

待估的土方为余泥余渣砂土，共 647170.80m³，已被开挖，用运泥车等运输堆放在勘察现场。本次评估参照《建设用砂》规范的砾石、泥及天然砂有关数值，参考场内未开挖土石方样品检测报告，根据替代原则，评估人员对周边地区同类型土方交易案例进行整理分析，参考泥、砂、砾石的含量比例对影响土方价格的各项因素进行调整修正，综合评估，确定待估土方整体处置评估价格为每立方米 5.10 元，则待估土方的评估价格为：

$$\begin{aligned} \text{评估价格} &= \text{评估单价} \times \text{数量} \\ &= 5.10 \text{ 元/m}^3 \times 647170.80 \text{ m}^3 \\ &= 3,300,571.08 \text{ 元} \end{aligned}$$

经综合评估计算得出待估土石方余泥余渣共 3 项的评估价格为 14,338,227.06 元（详见评估明细表）。

八、价格评估结论

经综合评估确定，评估标的位于鹤山市珠西物流园区一号石方堆、二号石方堆、三号土方堆的土石方余泥余渣（新鲜花岗岩土石方量 240935.18 立方米，半风化花岗岩土石方量 146990.24 立方米，余泥砂土土石方量共 647170.80 立方米，合共 1035096.22 立方米）在评估基准日的评估价格总额为人民币壹仟肆佰叁拾叁万捌仟贰佰贰拾柒元零陆分（¥14,338,227.06）（详见《评估明细表》）。

九、限定条件

- 1、委托单位提供的评估材料应保证客观真实性和完整性。
- 2、待估土石方余泥余渣为已开挖状态，评估价格为现状整体出让价格。

十、声明

- 1、价格评估结论受结论书中已说明的限定条件限制。
- 2、委托方提供资料的真实性由委托方负责。

3、价格评估结论仅对本次委托有效，不做它用。未经我公司同意，不得向委托方和有关当事人之外的任何单位或个人提供，结论书的全部或部分内容，不得发表于任何公开媒体上。

4、评估机构和评估人员与价格评估标的没有利害关系，也与有关当事人没有利害关系。

5、本次评估结果，是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的现行公允时价，没有考虑将来可能承担的特殊交易方式可能追加付出的价格等对其评估价值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化及遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响。

6、本评估结论书自评估基准日起有效期为壹年。

十一、价格评估作业日期

2021年07月30日至2021年08月05日

十二、价格评估机构

佛山市价格事务所有限公司

法人代表签章：



十三、评估人员签章

评估人员：



佛山市价格事务所有限公司

2021年08月05日



第四部分

附件

- 1、评估明细表；
- 2、评估标的部分相片资料；
- 3、委托书复印件；
- 4、鹤山市珠西物流地块砂石土余渣第二次地址勘测报告复印件；
- 5、价格评估机构营业执照复印件；
- 6、价格评估机构资质登记证书复印件；
- 7、价格鉴证师执业登记证书复印件。

鹤山市珠西物流园区砂石余渣评估明细表

评估基准日：2021年07月30日

委托方：鹤山市龙口镇人民政府

金额单位：人民币元

序号	项目名称	岩土名称	数量单位	数量	评估单价	评估价值	备注
1	鹤山市龙口镇物流园区土石方余泥余渣	新鲜花岗岩	立方米	240,935.18	33.00	7,950,860.94	
		半风化花岗岩	立方米	146,990.24	21.00	3,086,795.04	
		砂土	立方米	647,170.80	5.10	3,300,571.08	
				1,035,096.22		14,338,227.06	



评估机构：佛山市价格事务所有限公司