

评估报告书

项目名称：关于会港大道工程（礼睦路至东甲立交段）上跨广珠铁路新建立交桥及铁路迁改工程涉及的雨棚的残余处置价值评估

委托方：江门市公路事务中心

评估方：江门市南方价格鉴证有限公司

评估人员：黄文伟（执业登记证号：0009190）

黄文辉（执业登记证号：0013984）

评估日期：2025年6月4日起至2025年6月12日

评估报告编号：江南方价评报字[2025]第452号

江门市南方价格鉴证有限公司

电话：0750-3393229

地址：广东省江门市蓬江区东华一路26号212-216室

目 录

第一部分 一、致委托方函	1
二、价格鉴证师声明	2
第二部分 评估报告书正文	3
一、评估对象与评估范围	3
二、评估目的	4
三、评估基准日	4
四、价值类型	4
五、评估依据	4
六、评估原则	5
七、评估方法	6
八、评估程序实施过程 and 情况	8
九、评估假设与限制条件	9
十、评估结论	10
十一、特别事项说明	10
十二、评估报告使用限制说明	12
十三、评估作业日期	12
十四、评估有效期	12
十五、评估机构	12
十六、评估人员	13
第三部分 评估报告书附件	14

第一部分

致委托方函

江门市公路事务中心：

受贵单位的委托，我公司对会港大道工程（礼睦路至东甲立交段）上跨广珠铁路新建立交桥及铁路迁改工程涉及的雨棚的残余处置价值进行了评估，为委托方提供评估对象的评估价值参考。

根据提供的有关资料，依据《中华人民共和国价格法》及相关法律法规和政策规定，本公司评估人员到现场进行了勘察和调查。结合我公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，对与本次评估目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，评估对象在评估基准日的评估价值为¥140,400 元。具体评估结果及过程详见评估结论书。

江门市南方价格鉴证有限公司

2025年6月12日



二、价格鉴证师声明

我们郑重声明：

1、我们在本评估报告中陈述的事实是真实和准确的。我们与本评估报告中的评估对象没有利害关系，也与有关当事人没有利害关系。

2、本评估报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析意见和结论。但受本评估报告中已说明的假设和限制条件的限制。

3、委托方对所提供评估对象资料的真实性和有效性负责，如因所提供的资料而引起的相应责任由委托方承担。

4、我公司评估人员已对评估对象进行了实地勘查。除本公司人员外，没有人对本评估报告提供重要专业帮助。

5、本评估报告仅对本次委托有效，不作其他用途。对应用于本次评估目的以外的行为本机构不负任何责任。

6、我们承诺，未经委托方同意，不得以任何方式向本次评估目的无关的第三方提供本报告的相关内容，评估值等资料（法律规定的除外），亦不得见于媒体。

7、参加本次评估的价格鉴证师：

黄文伟（执业登记证号：0009190）

黄文辉（执业登记证号：0013984）

第二部分

评估报告书

受江门市公路事务中心的委托，本机构遵循独立、客观、公正、科学的原则，按照规定的标准、程序和方法，对位于会港大道工程（礼睦路至东甲立交段）上跨广珠铁路新建立交桥及铁路迁改工程涉及的雨棚的残余处置价值进行价格评估。现将评估情况综述如下：

一、评估对象范围与状况

1、根据委托方提供的资料，评估人员进行了核对，评估对象见下表：

序号	评估对象	权属人	产权证号	竣工时间	结构及层数	用途	建筑面积（m ² ）	重量（吨）
1	会港大道工程（礼睦路至东甲立交段）上跨广珠铁路新建立交桥及铁路迁改工程涉及的雨棚	江门市公路事务中心	无证	2012年12月	钢结构一层	非住宅	595.68	78.00

2、评估建筑物实体状况

根据评估人员实地查勘和委托方提供的资料，评估对象实体状况如下：

（1）土地部分

评估对象所处土地地势平坦，水文、地质条件一般。

（2）建筑物部分

序号	评估对象	结构及层数	建筑面积（m ² ）	重量（吨）	概况
1	会港大道工程（礼睦路至东甲立交段）上跨广珠铁路新建立交桥及铁路迁改工程涉及的雨棚	钢结构一层	595.68	78.00	钢柱、槽钢梁，顶部为铁皮，高约9.72米。由于工程建设，需要对评估对象进行拆除。

(3) 评估对象区域状况

评估对象临近新乐路和江门大道，道路通达度较好。周边以农用地和工业为主，基础设施完善。

二、价格评估目的

本次评估为委托方提供实施资产处置时涉及的评估对象拆除残余处置价值参考。

三、评估基准日

2025 年 6 月 4 日

四、价值类型

评估对象在评估基准日，采用公开市场价值标准及考虑快速变现等因素影响综合确定的客观合理的价格。

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，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。买卖双方对委估资产及市场，以及影响委估资产价值的相关因素均有合理的知识背景，相关交易方自主、独立地决定其交易行为。

五、评估依据

(一) 有关法律、法规及技术标准文件

- 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、《中华人民共和国民法典》；

- 4、《价格鉴证评估文书指南》（中评协[2021]3号）；
- 5、《价格鉴证评估行为指南》（中评协[2021]25号）；
- 6、《价格鉴证评估执业规范》（中价协[2024]13号）
- 7、国家、省、市有关价格评估的其他规定。

（二）委托方提供的资料

- 1、委托方提供的《拆除方案示意图》；
- 2、委托方提供的其他资料。

（三）评估方收集的有关资料

- 1、实地勘察资料；
- 2、市场调查资料；
- 3、其他调查资料。

六、评估原则

1、合法原则：即价格评估对象在本次价格评估时具有合法的用途、交易及处分方式。

2、最佳使用原则：即在合法原则的前提下和工程技术水平允许的条件下，按价格评估对象的最佳使用状态进行评估。

3、替代原则：即以同一市场上相同物品具有相同残余价值的经济学原理为理论依据进行评估。通过比较，得出价格评估标的在公开市场上最可能形成或成立的价格，从而保证价格评估的客观合理性。

4、价格评估时点原则：由于资金的时间价值和市场行情的波动，价格评估结论具有很强的时效性。因此在价格评估过程中应将各种款项折算为价格评估时点的现值，价格评估结果即价格评估标的在价格

评估时点的价格。

七、评估方法

(一) 资产评估的基本方法

资产评估基本方法一般有市场法、成本法与收益法。

1、市场法

市场法是指利用市场上同样或类似资产的近期交易价格，经过直接比较或类比分析以估测资产价值的评估方法。其使用的基本前提有：

- (1) 存在一个活跃的公开市场；
- (2) 公开市场上存在可比的资产及其交易活动。

2、成本法

成本法是指首先估测被评估资产的现行再取得成本（重置成本），然后估测被评估资产业已存在的各种贬值以及因强制处置快速变现等因素，并将其从重置成本中扣除而得到被评估资产价值的评估方法。采用成本法的前提条件有：

- (1) 被评估资产处于持续使用状态或假设处于持续使用状态；
- (2) 可以调查取得购建被评估资产的现行途径及相应的社会平均成本资料。

3、收益法

收益法是指通过估测被评估资产未来预期收益的现值来判断资产价值的评估方法。应用收益法必须具备的基本前提有：

- (1) 被评估资产的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量；
- (2) 资产所有者获得预期收益所承担的风险可以预测并可用货币衡量；

(3) 被评估资产预期获利年限可以预测；

(4) 资产能通过不断地自我补偿和更新，使资产持续经营下去并保证其获利能力。

(二) 评估方法的适用分析

1、市场法（现行市价）是指资产交易时市场通行的价格。市场法是指通过选择最近成交的相同或者类似资产为参照物，通过比较被评估对象和参照物的差异，对参照物的成交价格进行调整，从而确定评估对象价格的方法即为现行市价法。满足现行市价标准的资产才可以采用现行市价法进行评估。如果在市场上找不到与被评估资产完全相同的资产，则需要对差异因素进行调整才能确定被评估资产的价格。根据评估人员现场踏勘情况及委托方提供资料，本次评估对象涉及需拆除房屋拆除后有金属具有回收价值，后通过调研再生资源行业以及市场调查金属回收成交价格，并对成交价格进行调整，从而测算出评估对象的残余价值，故本次评估使用现行市价法。

2、收益法是预计估价对象未来的正常净收益，运用适当的报酬率或资本化率、收益乘数将其折现到估价时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的一种方法。本次评估对象除房屋的残余价值，涉及房屋已无法产生收益，故本次评估不适用收益法。

3、成本法按照重建或者重置被评估对象的思路，将重建或者重置成本作为确定评估对象价值的基础，扣除相关贬值，以此确定评估对象价值。形成资产的价值是重建或购置该等资产社会普遍必要的耗费。本次评估中，评估对象确认需要拆除，其价值与成本的关联性较

差，故本次评估不适宜采用重置成本法。

综合对比，根据评估对象的资料及本评估机构掌握的有关资料，结合本次评估目的，本次评估宜采用现行市价法确定估价价值。

(三)对于所采用的评估方法介绍

1、现行市价法

现行市价法也称市场法、比较法。它是指通过比较评估对象与最近出售的类似的资产的异同，并将类似资产的市场价格进行合理调整，从而确定被评估对象价值的一种价格评估方法。

在求取评估对象价值时，根据替代原则，将评估对象与较近时期内已经发生交易的类似实例加以比较对照，并根据后者已知的价值，参照案例的交易情况、期日、区域以及个别因素等差别，修正得出估价对象在评估期日价值的一种方法。其计算公式为：

案例修正后价值=案例成交价值×交易情况修正×交易日期修正
×区域因素修正×个别因素修正×使用年限修正

估价对象市场价值=案例 1 修正后的单价×权重 1+案例 2 修正后的单价×权重 2+案例 3 修正后的单价×权重 3

八、评估程序实施过程 and 情况

本机构接受委托后，成立了价格评估小组，制订了价格评估作业方案，组织价格评估人员对评估对象进行了实物勘验，评估过程如下：

(一) 接受委托

接受委托，了解评估对象情况，明确评估目的、评估基准日、评估价格定义。

（二）资产清查

取得委托方的评估委托协议之后，本公司评估人员对委托评估资产的进行了抽查和现场勘察，主要记录资产的名称、单位等。

（三）评定估算

通过资产现场勘察，评估人员对资产的具体状况，包括质量、性能、损耗、资产功能变化等有了充分的了解，取得了较为客观的数据。

根据资产类别和实际状况，评估人员运用所搜集到的信息资料以及有关经济技术财务等指标，运用适当的评估方法，作出了价值评定，估算出资产的处置价值。

（四）评估汇总

根据不同资产的评估值，评估人员进行评估结果的汇总，形成了完整的资产清查评估明细表。

经过本公司项目组人员的充分讨论及分析、经本公司三级审核制度审核，形成本评估结果。

九、评估假设与限制条件

（一）一般性假设

1、本次评估所涉及资产是在市场上进行快速处置，该处置是资产在被迫出售或快速变现等非正常市场条件下进行；

2、我国现行法律、法规和制度以及资产所在地的社会经济环境无重大变动；

3、资产所涉及的国家 and 地区目前的政治、法律、经济政策（如财税政策）无重大改变及若存在改变均能预期；

4、无自然力和其它不可抗力因素造成的重大不利影响。

（二）评估限制条件

1、本评估结果建立在委托方提供所有文件资料真实、准确、完整、客观基础上；评估人员受现场条件、时间的限制，评估结论受机构评估人员职业判断的影响；

2、本次评估没有考虑特殊的交易方式可能追加付出的成本费用等对其评估值的影响，也没有考虑委托评估资产涉及的各委托评估资产关联方因保存委托评估的资产而支付的额外费用的影响。

十、评估结论

评估对象在价格评估基准日的评估价值为：人民币壹拾肆万零肆佰元整（¥140,400 元），详见附件明细表。

十一、特别事项说明

1、评估结论受报告书中已说明的限定条件所限制；评估对象必须按国家有关法律、法规的规定进行处置。

2、评估对象涉及的资产清单由委托方申报并经其确认：所提供资料的真实性、合法性、完整性，并恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

3、评估工作在很大程度上依赖于委托方及被评估单位提供的有关资料。因此，评估工作是以委托方及被评估单位提供的有关经济行为文件，有关资产所有权文件、证件，有关法律文件的真实合法为前提，并以其为编制报告的基础，如该基础数据变更，则评估结论无效，应重新评估。

4、本评估书中的评估结论是评估委托标的物价值按委托资料及现

场勘查时核实为准的前提下为本评估书所列项目而立的價值。

5、本评估书中的“评估价值”是对评估基准日资产价值的客观反映，本公司对这一基准日以后资产价值发生重大变化不负任何责任；未考虑国家宏观经济正常发生变化以及自然力和其他不可抗力因素等对评估对象价格的影响。

6、本次评估仅对评估对象的价格进行评估，对其权属不作界定，对权属问题引起的纠纷不负任何责任。

7、我们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，仅为委托方价格咨询提供评估对象的价格参考，不涉及评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断，也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。

8、评估机构和评估人员与评估标的没有利害关系，也与当事人没有利害关系。

9、评估结论仅对本次委托有效，不作它用。未经我公司同意，价格评估报告书的全部或部分内容，不得向委托方和当事人以外的任何单位和个人提供，不得发表于任何公开媒体上，报告解析权为本评估机构所有。

10、由于评估对象尚未拆除，本次评估中雨棚的重量以《拆除方案示意图》中的参考量为依据。

11、建筑物由委托方整体拆除，钢棚拆除后的称重、切割费用需由买受方承担，本评估结论已考虑建筑物拆除后进行拆解所需的称重、切割、安全措施费、场地安全围蔽、人工费、机械台班费、场地平整

和场地清运等费用。

十二、评估报告使用限制说明

(一) 评估报告使用前提

- 1、本评估结果仅在满足前述有关假设、前提及条件的情况下成立；
- 2、本评估结果依照法律法规的有关规定，仅针对本次评估目的有效；

3、本公司不对委托方运用本报告于本次评估目的以外经济行为所产生的后果负责；

4、本评估报告的有关附件为本报告的重要组成部分，与本报告书正文具有同等法律效力。

(二) 申明

本评估报告仅供委托方在本报告所述特定评估目的下使用和送交资产评估主管机关审查使用，评估报告书的使用权归委托方所有。除法律、法规规定以及本公司与委托方约定外，未征得本公司同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。本公司承诺：未经委托方许可不将评估报告提供给有关单位或个人。

十三、评估作业日期

2025年6月4日至2025年6月12日。

十四、评估有效期

本评估报告书有效期自出具日起为一年。

十五、评估机构

机构名称：江门市南方价格鉴证有限公司

机构资质证书证号：PGJZ-023

法定代表人：余子汉

十六、评估人员

姓名	执业资格名称	执业登记证号	鉴证师签名
----	--------	--------	-------

黄文伟	价格鉴证师		
-----	-------	--	---

黄文辉	价格鉴证师		
-----	-------	---	--

江门市南方价格鉴证有限公司

2025 年 6 月 12 日



第三部分

附件

- 1、《评估结果明细表》1 页；
- 2、《拆除方案示意图》复印件 1 页；
- 3、《评估技术报告》6 页；
- 4、位置示意图 1 页；
- 5、现场查勘照片 1 页；
- 6、《企业法人营业执照》复印件 1 页；
- 7、《价格评估机构资质证书》复印件 1 页；
- 8、《价格评估人员执业资格证书》复印件 2 页。



委评房地产评估结果明细表

委托方：江门市公路事务中心

评估基准日：2025年6月4日

货币种类：人民币 元

序号	评估对象	权属人	产权证号	竣工时间	结构及层数	所在层	用途	建筑面积 (m²)	重量 (吨)	残值评估单价 (元/吨)	残值评估总价 (元)	备注
1	会港大道工程（礼睦路至东甲立交段）上跨广珠铁路新建立交桥及铁路迁改工程涉及的雨棚	江门市公路事务中心	无证	2012年12月	钢结构一层	全部	非住宅	595.68	78.00	1,800	140,400	
合计									595.68	78.00	140,400	

需要说明的事项：

- 1、本评估结果仅为委托方提供建筑物残值市场价参考，建筑物由委托方整体拆除，评估价格已扣除建筑物拆除后的切割、搬运、人工费等费用；
- 2、由于评估对象尚未拆除，本次评估中雨棚的重量以《拆除方案示意图》中的参考量为依据；
- 3、本评估中的有关法律性文件及其他材料以委托方提供为准，委托方需对资料的真实性承担相应的法律责任。



江门市南方价格鉴证有限公司



1、本图尺寸除标高以m计,钢材以毫米计外,余均以cm计。

2. 本方案为建议方案, 施工单位可根据工程现场实际情况调整拆除方案。

是：是。

1. 10#槽钢约38米。
2. 起重扒整体吊重量约46吨。
3. 立柱吊重量约32吨。

中国华西工程设计建设有限公司

会港大道工程(礼睦路至东甲立交段)

既有雨棚拆除方案示意图

设计	肖蓓
----	----

专业负责	
------	--

唯

核	梁剑雄
---	-----

2021.12	ST-02-08
---------	----------

评估技术报告

一、评估对象

会港大道工程（礼睦路至东甲立交段）上跨广珠铁路新建立交桥及铁路迁改工程涉及的雨棚。

二、评估目的

为江门市公路事务中心提供实施资产处置时涉及的评估对象拆除残余处置价值参考。

三、评估过程

评估方法选取分析：

根据评估人员现场踏勘情况及委托方提供资料，本次评估对象涉及需拆除房屋拆除后有金属具有回收价值，后通过调研再生资源行业以及市场调查金属回收成交价格，并对成交价格进行调整，从而测算出评估对象的残余价值，故本次评估使用现行市价法。

本次评估对象拆除房屋的残余价值，涉及房屋已无法产生收益，故本次评估不适用收益法。

本次评估中，评估对象确认需要拆除，其价值与成本的关联性较差，故本次评估不适宜采用重置成本法。

综合对比，根据评估对象的资料及本评估机构掌握的有关资料，结合本次评估目的，本次评估宜采用现行市价法确定估价价值。

评估测算过程：

1、评估技术路线

市场法评估

- ① 搜集交易实例；
- ② 选取 3 个可比实例；
- ③ 对可比实例的实际成交价进行适当处理；
- ④ 求取比较价值（单价）。

2、评估测算过程：

1) 选取可比实例

收集评估对象所处区域，同类房地产的交易案例，选取近期成交的三个可比实例，见下表。

可比实例调查表

项目	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
房屋坐落	江门市江海区江睦路	江门市蓬江区杜阮北路	江门市蓬江区江盛路
用途	非住宅	非住宅	非住宅
平面布局	平面	平面	平面
单价（元/吨）	1,900	1,900	1,600
面积（㎡）	350	800	500
成交日期	2025 年 5 月	2025 年 5 月	2025 年 5 月
成交价格内涵	按重量计价	按重量计价	按重量计价

2) 建立价格可比基础

- ① 统一价格内涵。
- ② 统一计价单位：可比实例计价单位均为人民币、重量，与评估对象一致。

3) 各可比实例与评估对象因素比较分析

各可比实例分别与评估对象进行比较，得出下表中的“比较结果”。

可比实例比评估对象好的，“比较结果”中依程度不同表述为：好、较好、略好；可比实例比评估对象差的，“比较结果”中程度不同表述为：差、较差、略差；可比实例与评估对象相同或相当的，“比较结果”中表述为：相似。

区域因素比较表

因素名称		评估对象	可比实例 A		可比实例 B		可比实例 C	
		子项因素	子项因素	比较结果	子项因素	比较结果	子项因素	比较结果
位置状况	临路状况	基准（临区内道路，通往建筑物所在地的路面状况一般）	临区内道路，通往建筑物所在地的路面状况良好	较好	临区内道路，通往建筑物所在地的路面状况良好	较好	临区内道路，通往建筑物所在地的路面状况良好	较好
	治安环境	基准（区域社会治安良好）	区域社会治安良好	相似	区域社会治安良好	相似	区域社会治安良好	相似
交通状况		基准（临区内道路，出入方便度一般，无交通限制，停车方便度一般）	临主干道，出入方便，无交通限制，停车方便度一般	略好	临主干道，出入方便，无交通限制，停车方便度一般	略好	临主干道，出入方便，无交通限制，停车方便度一般	略好
外部配套设施状况		基准（基础设施已达“五通”；公共服务设施齐备完善）	基础设施已达“五通”；公共服务设施完善	相似	基础设施已达“五通”；公共服务设施完善	相似	基础设施已达“五通”；公共服务设施完善	相似
周边环境状况		基准（自然气候良好，人文环境较好，无环境污染）	自然气候良好，人文环境较好，无环境污染	相似	自然气候良好，人文环境较好，无环境污染	相似	自然气候良好，人文环境较好，无环境污染	相似

个别因素比较表

因素名称	评估对象	可比实例 A		可比实例 B		可比实例 C	
	子项因素	子项因素	比较结果	子项因素	比较结果	子项因素	比较结果
面积	基准（595.68 m ² ）	350 m ²	略差	800 m ²	略好	500 m ²	相似
建筑结构	基准（钢结构）	简易钢结构	略差	简易钢结构	略差	简易钢结构	略差
建筑物拆除方	基准（权属人）	权属人	相似	权属人	相似	回收方	差
搬运距离	基准（距离城区较近）	距离城区较近	相似	距离城区较近	相似	距离城区较远	差

使用年限比较表

因素名称	评估对象	可比实例 A		可比实例 B		可比实例 C	
	子项因素	子项因素	比较结果	子项因素	比较结果	子项因素	比较结果
已使用年限	12.5 年	8 年	略好	10 年	略好	8 年	略好

4) 各种因素的修正或调整

① 交易情况修正

交易情况修正采用百分比修正法。

可比实例 A、B、C 均属正常交易，不必进行修正，交易情况修正系数均取 100/100。

② 交易日期修正

可比实例 A 成交日期为 2025 年 5 月，可比实例 B 成交日期为 2025 年 5 月，可比实例 C 成交日期为 2025 年 5 月。三个可比实例的成交日期与评估基准日 2025 年 6 月 4 日有差异，故各可比实例的交易日期修正系数分别为：100/99、100/99、100/99。

③ 区域因素、个别因素及使用年限调整

以评估对象条件为基准 100，各可比实例分别与评估对象的区域因素、个别因素及使用年限中的每个子项因素进行比较，比评估对象好的，调整值为“+”，反之为“-”，相似（相同）为“0”，得出各可比实例的区域因素、个别因素及使用年限的调整系数。

区域因素、个别因素及使用年限的调整方法均采用直接比较法，并采用百分比调整。

区域因素调整系数表

项目名称		可比实例 A		可比实例 B		可比实例 C	
位置状况	临路状况	较好	+4	较好	+4	较好	+4
	治安环境	相似	0	相似	0	相似	0
交通状况		略好	+2	略好	+2	略好	+2
外部配套设施状况		相似	0	相似	0	相似	0
周围环境状况		相似	0	相似	0	相似	0
区域因素调整值之和			+6		+6		+6
区域因素调整系数		100/106		100/106		100/106	

注：以上各子项调整值均已考虑该子项因素对价值的影响权重。

个别因素调整系数表

项目名称		可比实例 A		可比实例 B		可比实例 C	
面积		略差	-2	略好	+2	相似	0
建筑结构		略差	-2	略差	-2	略差	-2
建筑物拆除方		相似	0	相似	0	差	-8
搬运距离		相似	0	相似	0	差	-6
个别因素调整值之和			-4		0		-16
个别因素调整系数		100/96		100/100		100/84	

注：以上各子项调整值均已考虑该子项因素对价值的影响权重。

使用年限调整系数表

项目名称		可比实例 A		可比实例 B		可比实例 C	
已使用年限		略好	+2	略好	+2	略好	+2
使用年限调整值之和			+2		+2		+2
使用年限调整系数		100/102		100/102		100/102	

注：以上各子项调整值均已考虑该子项因素对价值的影响权重。

5) 测算结果公式选用及计算过程

由于评估对象为常见且单一的房地产，而且有较多的与之相类似的房地产可比实例，不必通过间接设定一种“标准房地产”来进行比较与调整，可以直接以评估对象状况为基准，将各可比实例状况与评估对象状况进行因素直接比较与调整，选择直接比较调整路径。

评估对象房地产价格=可比实例建立比较基础后的价格

×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区域因素调整系数×个别因素调整系数×使用年限调整系数

测算过程如下：

比较单价计算表

项目	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
建立价格可比基础后的单价 (元/吨)	1,900	1,900	1,600
交易情况修正系数	100/100	100/100	100/100
交易日期修正系数	100/99	100/99	100/99
区域因素修正系数	100/106	100/106	100/106
个别因素修正系数	100/96	100/100	100/84
使用年限修正系数	100/102	100/102	100/102
比准后单价 (元/吨)	1,849.02	1,775.06	1,779.51

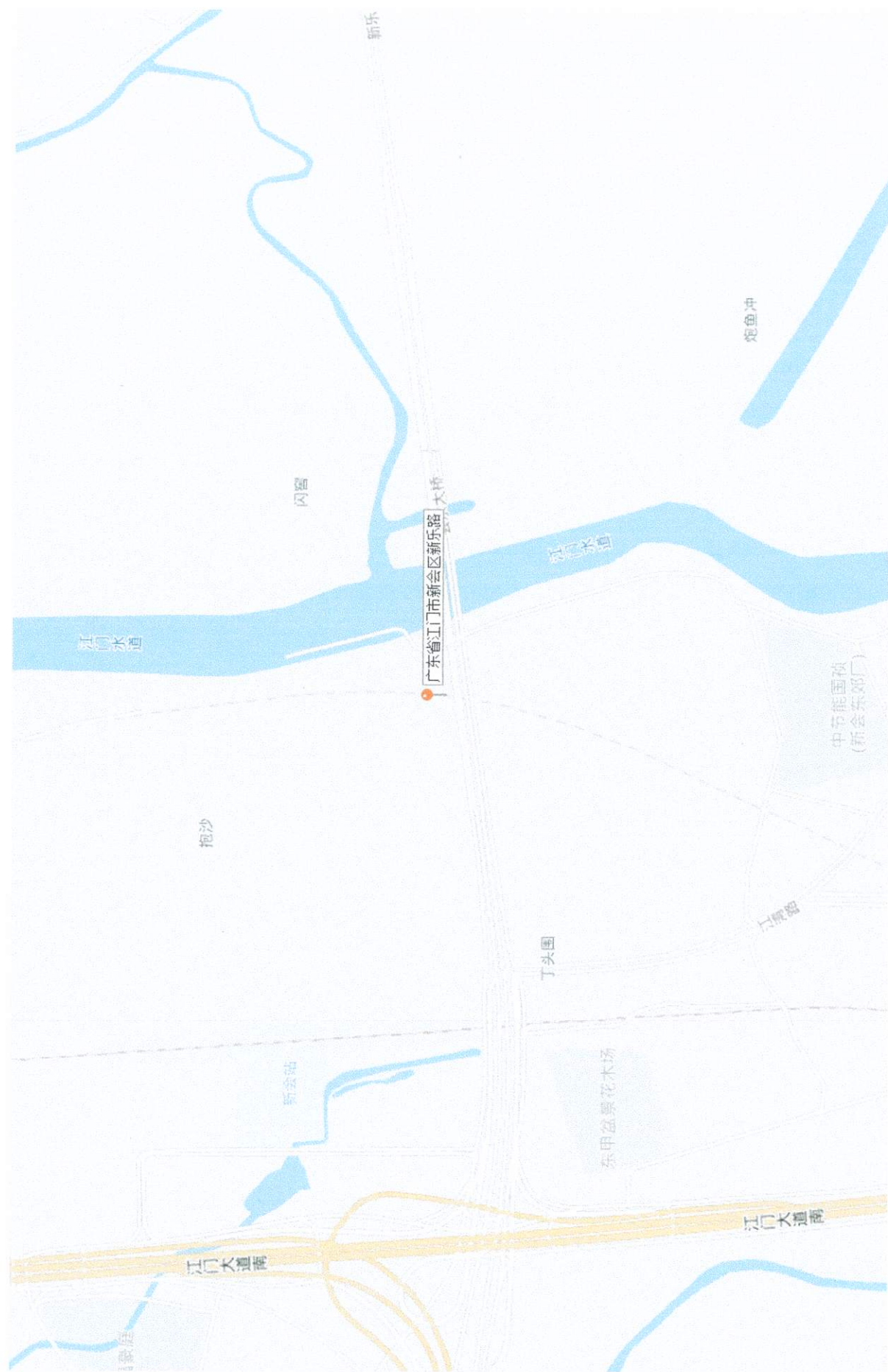
综上所述，采用加权平均数求取评估单价：

评估单价=1,849.02×33.3%+1,775.06×33.3%+1,779.51×33.3%=1,800 元/吨（取整）

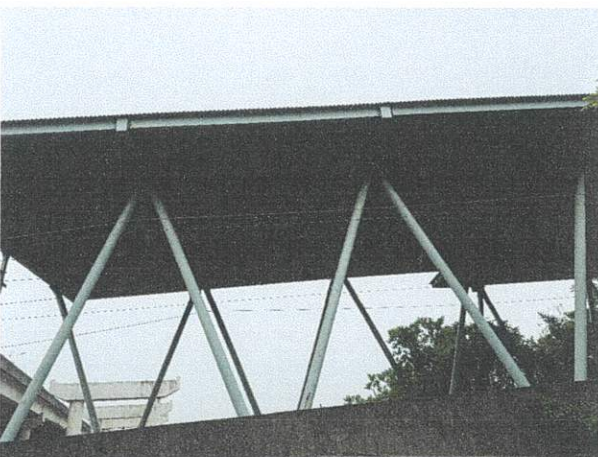
评估总价=1,800×78.00=140,400（元）

江门市南方价格鉴证有限公司

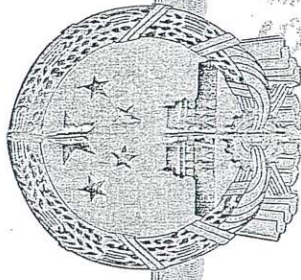
2025年6月12日



估价对象位置示意图



现场查勘照片



统一社会信用代码
914407037657083698

营业执照

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 江门市南方价格鉴证有限公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
法定代表人 余于汉
成立日期 2004年08月02日
住所 江门市东华一路26号212-216室
注册资本 人民币贰佰万元



经营范围 价格鉴证, 价格咨询, 价格评估及当事人委托的涉诉讼财物价格评估。(以上经营范围涉及国家限制和禁止及法律、法规规定需前置审批的项目除外)(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 江海区市场监督局
2024 年 08 月 28 日

价格评估机构资质登记证书

证书编号: PGJZ-023

机构名称: 江门市南方价格鉴证有限公司

机构类别: 综合、涉诉讼类

信用等级: 二 级

资质范围:

统一社会信用代码: 914407037657083698

法定代表人: 余子汉

机构地址: 江门市东华一路26号212-216室

根据《中华人民共和国价格法》和《中华人民共和国资产评估法》相关规定, 该机构具有从事价格政策法规咨询、价格成本调查、测算、在生产经营、合同签订、抵押质押、理赔索赔、物品拍卖、资产评估、财产分割、工程审价、工程造价、清产核资、经济纠纷、法律诉讼、司法鉴定公证中所涉及的土地、房地产、资源性资产、应税物、走私物、车辆及车损、股票、证券、有形资产、无形资产等各类标的价格评估, 各类损失价格评估、有偿服务价格评估的资质。

证书有效期: 至 2027 年 01 月 22 日

发证单位:

2024 年 03 月 21 日





姓名: 黄文伟

性别: 男

身份证号码: 440701196504260011

执业类别: 价格鉴证师

执业单位:

江门市南方价格鉴证有限公司

持证人签名:

证书编号: 0009190

签发日期: 2018-07-20

登记情况

经审核, 持证人符合条件, 准予登记。

登记有效期至: 2027-07-19

登记单位印章:

登记日期:



登记情况

登记有效期至:

登记单位印章:

登记日期:



姓名: 黄文辉

性别: 男

身份证号码: 440702197506100311

执业类别:

价格鉴证师

执业单位:

江门市南方价格鉴证有限公司

持证人签名:

证书编号: 0013984

签发日期: 2018-07-20

登记情况

经审核, 持证人符合条件, 准予登记。

登记有效期至: 2027-07-19

登记单位印章:

登记日期:



登记情况

登记有效期至:

登记单位印章:

登记日期:

