

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变压器和电缆线
市场价值评估

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453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、委托方、资产占有方及其他报告使用者	3
二、评估目的	3
三、评估对象与评估范围	3
四、价值类型与定义	4
五、评估基准日	4
六、评估原则	5
七、评估依据	6
八、评估方法	6
九、评估程序实施过程和情况	8
十、评估假设与限制条件	9
十一、评估结论	10
十二、特别事项说明	10
十三、评估报告使用限制说明	11
十四、评估作业日期	12
十五、评估有效期	12
十六、评估机构	12
十七、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：

受贵方的委托，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变压器和电缆线的市场价值进行了价格评估，为委托方提供评估对象的市场价值参考。

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¥10,880.00 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公司不负任何责任。

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，本公司遵循独立、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变压器和电缆线的市场价值进行价格评估。现将评估情况综述如下：

一、委托方、资产占有方及其他报告使用者

1、委托方及资产占有方

机构名称：江门市公路事务中心

统一社会信用代码：12440700456174869A

地址：江门市建设三路8号

2、委托方与资产占有方关系

委托方与资产占有方为同一单位。

3、委托方以外的其他报告使用者

委托方以外的其他评估报告使用者包括国有资产管理部門、工商行政管理部门等国家法律、法规规定的评估报告使用者。

除国家法律、法规另有规定外，任何未经评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

二、评估目的

本次评估拟为委托方进行资产处置涉及的评估对象提供评估基准日时的市场价值参考。

三、评估对象与评估范围

评估对象为会港大道工程（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变压器和电缆线，详见下表：

序号	项目名称	规格型号	启用日期	单位	数量
1	变压器	型号：S11-M-50/10 额定容量：50KVA 生产厂家：无锡亿能电力设备有限公司	2012 年 12 月	个	2
2	电缆线	铝线，70mm ²	2012 年 12 月	米	1200

评估对象于 2012 年启用，由于工程建设的原因被拆除并露天放置在工程地点附近。在工程施工方相关人员的带领下，评估人员对其中的一个变压器及电缆线进行了现场查勘，整体保养维护一般。

另外一个变压器因现场有铁围栏阻隔且被植被覆盖，评估人员无法进行查勘。根据委托方和工程施工方提供信息，两台变压器型号、规格、启用日期均相同。

四、价值类型及其定义

依据本次评估目的，确定本次评估的价值类型为市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫压制的情况下，资产在基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

价值类型选取的理由及依据：根据本次评估目的、特定市场条件及评估对象状况，确定本次评估所选取的价值类型为市场价值。

五、评估基准日

本次资产评估基准日经双方协商确定为 2025 年 6 月 4 日。选定该基准日主要是考虑该基准日有利于委托方资产评估目的实现。资产评

估中对资产价值的取价标准均为资产评估基准日有效的价格标准。

六、评估原则

（一）本次资产评估遵循独立性、客观性、科学性的工作原则

1、本公司独立进行价格评估操作，未受被评资产各方当事人利益的影响，参与本项目的有关评估人员均与被评估资产各方当事人没有任何利害关系；

2、本公司评估人员在掌握详实可靠资料的基础上，采用符合实际的标准和方法，得出合理、可信、公正的评估结论；

3、本公司评估人员在评估过程中，根据评估目的，指定科学的评估方案，采用科学的评估程序和方法，对涉及相关经济行为的资产价值进行公允的评价。

（二）本次价格评估遵循资产替代原则和市场原则等操作性原则

1、本次资产评估是根据被评估资产可按目前的用途和使用的方式、规模、环境等情况继续使用条件进行的，并以此确定相应的评估方法、参数和依据；

2、本次评估取价时，对于同一资产或同种资产在评估基准日存在多种价格或价格标准，选用最合理的一种；

3、本次评估选取的作价依据和评估结果都可在市场存在或成立。

（三）本次价格评估遵循合法性原则、估价时点原则。

1、资产评估合法性原则，是指资产评估活动必须严格遵守国家法律、法规的规定。它是评断鉴定过程与结果是否合法和鉴定结论是否具备证据效力的前提。

2、市场是变化的,资产的价值会随着市场条件的变化而不断变化。
为了使资产评估得以操作,同时保证资产评估结果可以被市场检验,
在资产评估时,必须假定市场条件固定在某一时点,即评估基准日。

七、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、委托方提供的相关资料。

(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。

八、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已存在的各种贬值因素，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) 评估方法的选取

1、对于市场法的适用性分析

市场法是以现实市场上的参照物来评价评估对象的现行公平市场价值，它具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观、评估数据直接取材于市场、评估结果说服力强的特点。市场上有与评估对象相同或类似的交易案例，本次评估对象可以采用市场法对评估对象进行评估。

2、对于收益法的适用性分析

收益法一般应用于具有独立、连续性收益的单项资产的价值评估，而具有独立、连续性收益的单项资产主要是房地产和无形资产，由于本次评估资产不具有独立、连续性的收益，不适用收益法评估。

3、对于成本法的适用性分析

重置成本法是指在现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评估资产所需的全部成本，减去被评估资产已经发生的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值，所得的差额作为被评估资产的评估值的一种评估方法。在具体估算评估值时，先将各种陈旧性贬值用资产的成新率反映出来，然后用全部成本(重置完全成本)与成新率的乘积作为被评估资产的评估值。本次评估资产的成本相关信息均可获取，可以采用成本法进行评估。

(三) 评估方法选择

综上，经评估人员进行综合分析后，最终确定采用市场法和成本法对评估对象进行评估。

九、评估程序实施过程和情况

本公司接受委托后，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

接受委托方的评估委托之后，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，估算出资产的市场价值。

（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。

十、评估假设与限制条件

（一）一般性假设

1、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；

2、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；

3、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。

十一、评估结论

评估结论：本评估报告采用成本法及市场法进行评估，评估基准日时，评估对象采用成本法的评估价值合计为人民币壹万零捌佰捌拾元整（¥10,880.00 元），采用市场法的评估价值合计为人民币壹万零贰佰元整（¥10,200.00 元），根据本次评估的价值类型以及评估目的，经综合分析后，成本法更能体现评估对象的价值，故本次评估采用成本法的评估结果，评估对象的评估价值合计为人民币壹万零捌佰捌拾元整（¥10,880.00 元），详见附件明细表。

十二、特别事项说明

1、评估对象必须按国家有关法律、法规的规定进行交易、处置。

2、本评估结论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。

3、委托方提供的资料真实、可靠、合法，没有对重要的资料予以隐瞒，并对所提供的资料的真实性、合理性及完整性承担责任；因资料失实造成估价结果有误的，估价机构和估价人不承担相应责任。

4、在评估基准日至本评估报告出具期间，国家宏观经济政策及市场基本情况未发生任何重大变化。但本公司不能预计本评估报告后的政策与市场变化对评估结果的影响。

5、在评估定价时，评估人员未考虑抵押事项和可能负有的其他担保责任及可能承担的费用和税项等对资产价值带来的影响。

6、本次评估时，评估人员观察了被评估资产的外貌，在可能的情况下勘察了其内部，并获得了估价所需的资料，并取得了资产的实际使用状况资料。然而，对评估对象未作结构测试和设施检验，无法呈报委托评估对象是否有任何内部结构性损坏。

7、评估人员关注了本次评估所涉及的评估对象的法律权属问题，评估人员不对其发表意见，本评估报告也不能对评估对象法律权属作出判断。委托方和资产占有方应对其所提供的评估对象的法律权属的真实性、合法性和完整性承担法律责任。

8、对委托方委托评估的资产可能存在的其他影响资产评估值的瑕疵事项，在委托时未作特别说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

十三、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，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无关单位或个人。

十四、评估作业日期

2025 年 6 月 4 日至 2025 年 6 月 12 日。

十五、评估有效期

本评估报告书自出具日起有效期为一年。

十六、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

十七、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		
-----	-------	--	---

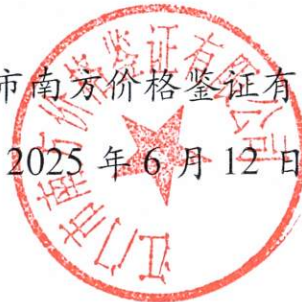


黄文辉	价格鉴证师		
-----	-------	--	---



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、现场查勘照片 1 页；
- 3、评估方《企业法人营业执照》复印件 1 页；
- 4、评估方《评估机构资质证书》复印件 1 页；
- 5、评估方《评估人员执业资格证书》复印件 2 页。

评估结果明细表

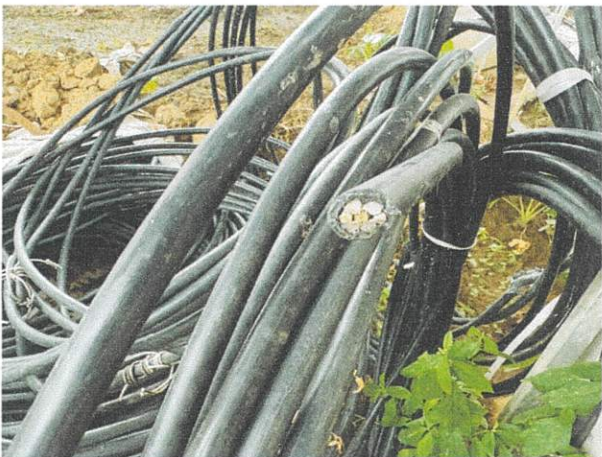
委托方：江门市公路事务中心

评估基准日：2025年6月4日

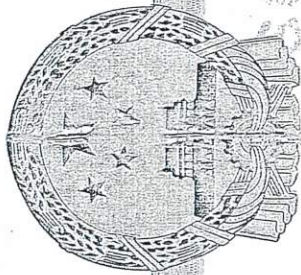
货币单位：人民币 元

序号	项目名称	规格型号	启用日期	单位	数量	成本法				市场法		备注
						重置单价	综合成新率	评估单价	评估总价	评估单价	评估总价	
1	变压器	型号：S11-M-50/10 额定容量：50KVA 生产厂家：无锡亿能电力设备有限公司	2012年12月	个	2	19,000.00	25%	4,750.00	9,500.00	4,500.00	9,000.00	
2	电缆线	铝线，70mm2	2012年12月	米	1200	4.60	25%	1.15	1,380.00	1.00	1,200.00	
合计									10,880.00		10,200.00	





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 余子汉
注册资本 人民币贰佰万元
成立日期 2004年08月02日
住所 江门市东华一路26号212-216室



经营范围 价格鉴证, 价格咨询, 价格评估及当事人委托的诉讼标的物价格评估。(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)



SCJDGL登记机关

2024 年 06 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、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。

登记情况

登记有效期至: 2027-07-19

登记有效期至:

登记单位印章:



登记日期:

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:

