



广东信正价格评估有限公司

GUANGDONG XINZHENG PRICE EVALUATION CO.LTD

报 告 书

REPORT

广东信正价格评估有限公司

粤信价估[2024]580号

关于普宁市流沙南街道黄钦敏的构筑物附属物征收、 设施设备搬迁补偿价格评估报告书

摘要

广东信正价格评估有限公司接受普宁市流沙南街道办事处的委托，对普宁市流沙南街道黄钦敏的构筑物附属物征收、设施设备搬迁价格完成了必要的评估程序，根据国家、地方有关法律、法规及相关文件规定，出具价格评估报告。

一、委托人和其他评估报告使用人：委托人为普宁市流沙南街道办事处；其他报告使用人为委托人执行标的项目时的相关人员。

二、价格评估标的：普宁市流沙南街道黄钦敏的构筑物附属物征收、设施设备搬迁价格。

三、价格评估标的范围：普宁市流沙南街道黄钦敏的构筑物附属物征收、设施设备搬迁。经与委托方确认，本次评估的项目、数量和基本情况以委托方提供的广东省方地测绘地理信息技术有限公司出具的《测绘报告》和其它相关资料进行价格评估。

四、价格评估目的：为征收搬迁补偿提供价格参考依据。

五、价格评估基准日及价格评估结论使用有效期：价格评估基准日为2024年07月16日；价格评估结论使用有效期为一年，即2024年12月20日至2025年12月19日。



六、**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，采用公开市场价值标准确定的客观合理价格。

七、**价格评估方法：**市场法。

八、**价格评估结论：**

普宁市流沙南街道黄钦敏的建构筑附属物征收、设施设备搬迁评估总价为人民币壹佰壹拾伍万伍仟叁佰叁拾伍元整（¥1,155,335）。

以上内容摘自价格评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读价格评估报告。



广东信正价格评估有限公司

粤信价估[2024]580号

关于普宁市流沙南街道黄钦敏的建构筑附属物征收、 设施设备搬迁补偿价格评估报告书

普宁市流沙南街道办事处：

根据贵单位的委托，我公司遵循独立、客观、公正的原则，按照国家规定的法律、法规、程序和方法，依法对委托的标的进行了价格评估，现将评估情况综述如下：

一、价格评估标的

普宁市流沙南街道黄钦敏的建构筑附属物征收、设施设备搬迁价格。

二、价格评估目的

为征收搬迁补偿提供价格参考依据。

三、价格评估基准日

二〇二四年七月十六日。

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，采用公开的市场价格标准确定的客观、合理的价格。

五、价格评估依据

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. 《中华人民共和国土地管理法》；
4. 《中华人民共和国城市房地产管理法》；



5.中华人民共和国国务院令第 590 号《国有土地上房屋征收与补偿条例》；

6.中价协[2024]13 号《关于印发<价格鉴证评估执业规范>的通知》；

7.中价协[2020]39 号《关于印发<不动产价格鉴证评估技术规范>的通知》；

8.普府通[2022]3 号《关于揭惠铁路普宁段建设工程有关事项的通告》；

9.普府办[2020]20 号《普宁市人民政府办公室关于印发普宁市交通基础设施（铁路）征地拆迁补偿方案的通知》；

10.广东省方地测绘地理信息技术有限公司出具的《测绘报告》；

11.委托评估合同及委托方提供的相关资料；

12.实地实物勘查了解的情况；

13.市场价格调查情况；

六、评估方法

价格评估主要有市场法、成本法和收益法三种基本评估方法。评估人员应根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析三种评估方法的适用性并恰当选择。

市场法是指通过市场调查，选择一个或者几个与价格鉴证评估标的相同或者类似的参照物作为比较对象，分析比较价格鉴证评估标的与参照物之间的差异并进行调整，从而确定价格鉴证评估标的价格的方法。

成本法是指在办理价格鉴证评估时，按照价格鉴证评估标的在基准日的重置成本扣减各种损耗来确定价格鉴证评估标的价格的方法。

收益法是指将价格鉴证评估标的在未来的预期收益，按设定的折现率折算成现值，从而确定价格鉴证评估标的价格的方法。

经我们分析，本项评估适用市场法和成本法，不适用收益法。

七、价格评估过程

我公司接受委托后，成立了价格评估小组，制定了价格评估作业方案，并对标的进行了多次实地勘查，经过整理分析该评估事项的相关资料，对标的进行了评估，现将过程表述如下：

（一）标的概况

本次评估对象为普宁市流沙南街道黄钦敏的建构筑附属物征收、设施设备搬迁。现因揭阳市普宁市揭惠铁路普宁段征地拆迁项目的需要，特委托我公司对确定的相关标的进行价格评估。

经实地勘查，建筑物有砖木结构房、简易房、简易厂房，构筑附属物有水泥地板、铁门等。

（二）建构附属物征收及设备设施搬迁补偿价格的评估

1.项目和数量的确定

根据委托方提供的相关资料，按照广东省方地测绘地理信息技术有限公司出具的《测绘报告》，结合评估人员现场勘查核对，确定建构附属物征收及设备设施搬迁补偿项目为：简①、砖②、砖③、水泥地、电动抽水泵等共计 18 项，具体项目内容数量详见附表。

2.单价的评估

针对本次评估的建构筑附属物的实际情况，我们通过市场调查，根据评估基准日同区域内同类型地上建构筑物附属物的市场平均造价水平，参考普府办[2020]20号《普宁市人民政府办公室关于印发普宁市交通基础设施（铁路）征地拆迁补偿方案的通知》，结合标的的具体状况进行比准修正，最终评估出各项目征收补偿单价；针对本次评估的设备设施，我们通过市场调查，根据评估基准日同区域内同类型设施设备搬迁市场的平均价格水平，结合标的的个别因素进行比准修正，评估出搬迁补偿项目单价。具体

详见附表。

3.价格的计算

根据以上各项目评估单价和数量，按以下公式计算各项目征收及搬迁补偿价格和补偿总价：

补偿价格=评估单价×数量

补偿总价=∑（各项目补偿价格）

=1,155,335（元）

具体计算过程和结果详见附表。

八、价格评估结论

普宁市流沙南街道黄钦敏的建构筑物附属物征收、设施设备搬迁价格评估总额为人民币壹佰壹拾伍万伍仟叁佰叁拾伍元整（¥1,155,335）。

九、限定条件

1.委托方提供的资料客观真实。

2.本报告假设评估标的能保持在评估基准日的状况，并且其合法权益能够实现。

3.评估基准日后，评估结论有效期内评估标的物的质量或市场价格发生变化，并对评估标的物价值产生明显影响时，不能直接使用本评估结论。

4.价格评估结论仅对本次委托有效，不做他用。

十、声明

1.价格评估结论受报告书中说明的限定条件限制。

2.委托方提供资料的真实性由提供方负责，如因提供资料不实而造成评估结论失实，本公司不承担相关责任。

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

4.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和个人提供，报告书的内容不得发表于任何公开媒体上。

5.如对结论有异议，可在 10 日内说明理由向本评估机构提出复核、重新评估或补充评估。

6.本报告壹式肆份，自出具之日起，有效期壹年。

十一、附件

1. 附表；
2. 照片；
3. 《委托评估合同》复印件；
4. 广东省方地测绘地理信息技术有限公司出具的《测绘报告》房屋平面附图复印件；
5. 《数量确认表》复印件；
6. 《价格评估机构资质登记证书》复印件；
7. 《价格评估机构营业执照》复印件；
8. 《价格鉴证师执业登记证》复印件。

广东省注册价格鉴证师（盖章）：

二〇二四年十一月二十日

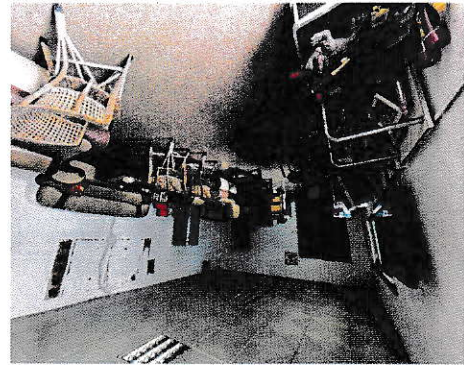


附表：

普宁市流沙南街道马栅村黄钦敏房屋征收搬迁补偿 价格评估明细表

金额单位：人民币元

序号	项目名称	规格内容	单位	数量	评估单价	评估价格	备注
1	筒①	H=3.3	m ²	78.2	514.00	40,194.80	含装修
2	筒⑥	H=3.3	m ²	89.74	545.00	48,908.30	含装修
3	砖②	H=3.3	m ²	73.50	961.00	70,633.50	含装修
4	砖③	H=3.3	m ²	63.78	860.00	54,850.80	含装修
5	砖④	H=3.3	m ²	19.72	860.00	16,959.20	含装修
6	筒⑤	H=3.3	m ²	14.49	300.00	4,347.00	含装修
7	筒⑥	H=3.3	m ²	112.80	480.00	54,144.00	含装修
8	筒⑧	H=4.8	m ²	1838.46	430.00	790,537.80	含装修
9	筒⑦	H=4.8	m ²	80.53	250.00	20,132.50	铁皮棚
10	水泥地1		m ²	269.52	100.00	26,952.00	
11	水泥地2		m ²	43.60	100.00	4,360.00	
12	铁门	7.8*2.2	个	1	2,716.00	2,716.00	含两个混凝土柱
13	铁门	2*1	个	1	250.00	250.00	含混凝土门框
14	变压器	S9-200	个	1	16,000.00	16,000.00	
15	电线杆	H=14	个	1	1,220.00	1,220.00	
16	电线杆	H=8	个	2	740.00	1,480.00	
17	围墙	宽0.18	m ²	28.98	50.00	1,449.00	
18	电动抽水泵	0.6*0.6	个	1	200.00	200.00	搬迁
	合计：					1,155,335	



委托评估合同

委托方（甲方）：普宁市流沙南街道办事处

委托方（乙方）：广东信正价格评估有限公司

根据《中华人民共和国民法典》及其他有关法律、行政法规规定，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，双方经充分协商，结合本项目的具体情况，订立本合同。

一、评估目的：为征收搬迁补偿提供价格参考依据。

二、评估对象及范围、地址。

1. 评估的对象及范围：

1) 黄钦敏位于普宁市流沙南街道马栅村的房屋及其附属物征收搬迁补偿；

2) 陈裕雄位于普宁市流沙南街道马栅村的房屋及其附属物征收搬迁补偿；

3) 具体评估项目详见委托方提供的项目数量确认表，包括但不限于以上提及项目。

三、评估基准日：2024年7月16日。

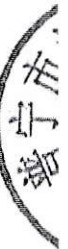
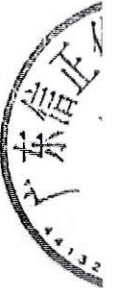
四、项目服务要求

达到以下且不限于以下基本要求：

(1) 主要法律依据、法规依据：

① 《中华人民共和国价格法》；

② 《中华人民共和国城市房地产管理法》；



③ 《中华人民共和国土地管理法》；

④ 其他相关的法律、法规、规章、标准。

(2) 服务要求：

① 必须熟悉国家、省、市有关评估方面的法律、法规及相关政策；

② 乙方应根据有关规定，按甲方的要求，按时按质提供评估报告，对报告的真实性、准确性负责，并负责保密工作；

③ 拥有足够的人力、财力和服务能力等资源保证按时按质按量完成委托的评估任务；所有因为评估工作产生的费用开支（含差旅费等）均由乙方自理，乙方应具备相应的硬件、软件支持；

④ 具有丰富的评估经验和有资质的各类专业服务人员；

⑤ 完成项目评估的时间要求：乙方在签订合同后按甲方要求时间内完成项目评估工作，出现特殊情况另行延期；

⑥ 评估所涉及的资料，应按评估项目建立档案并移交给甲方；

⑦ 乙方必须自带测量仪器及评估所需设备。

⑧ 由乙方委托具有专业资质的第三方测绘公司，对上述委托标的进行测量。

五、甲方责任：

(1) 甲方协助乙方对所需的标的物提供进场方便和协调工作；

(2) 甲方提供资料的真实性由提供方负责，如因提供资料不实而造成评估结论失实，本公司不承担相关责任；

(3) 根据合同的约定，向乙方支付评估费用及向乙方委托的第三方测绘公司支付测绘服务费。

六、乙方责任：

(1) 保质保量按时完成承包合同的服务内容；并保证对所评估标的结果的真实性；

(2) 负责该评估工作的仪器、设备等工具；

格茂



00809

流沙原



(3) 按户编制《价格评估报告》一式肆份交给甲方;

七、收费标准和付款方式:

(1) 评估服务费参照粤价[2010]142号《关于资产评估收费有关问题的通知》的计件收费标准计收,每个独立出具报告的物业最低收费标准为人民币伍仟元整(¥5000元)(即:每份评估报告评估费不足5000元的按5000元/份收取)。

(2) 由乙方委托具备专业资质的第三方测绘公司,测绘服务费用参照国测财字[2002]3号及财经字[1999]856号的收费标准收取,参照上述收费标准,房屋按2.725元每平方米收取,土地测绘(含附属物、构筑物测量及苗木清点)按400元每亩收取(具体金额按实际工作量收取)。

(3) 支付时间:乙方交付《价格评估报告》后,甲方需一次性交清所有费用。

附:乙方帐户信息

户名:广东信正价格评估有限公司 账号:80020000016290839

开户银行:广东博罗农村商业银行有限公司和平路分理处

八、有关事宜:

(1) 双方的协商补充条款、补充协议与本合同均具效力。

(2) 本合同经甲、乙双方签字盖章即时生效。

(3) 本合同正本一式肆份,甲乙双方各持贰份。如有未尽事宜,应本着互相谅解的态度协商解决。

(4) 因本合同引起的争议,双方协商不成的,任何一方均可向甲方所在地人民法院提起诉讼。

甲方(公章)

经办人:

日期:



乙方(公章)

经办人:

日期:



普宁市流沙南街道马栅村黄钦敏建构附属物征收及设备设施搬迁数量确认表（红线内）

序号	项目名称	规格内容	单位	数量	备注
1	筒①	H=3.3米	m ²	78.2	含装修
2	筒⑥	H=3.3米	m ²	89.74	含装修
3	砖②	H=3.3	m ²	73.50	含装修
4	砖③	H=3.3	m ²	63.78	含装修
5	砖④	H=3.3	m ²	19.72	含装修
6	筒⑤	H=3.3	m ²	14.49	含装修
7	筒⑥	H=3.3	m ²	112.80	含装修
8	筒⑧	H=4.8	m ²	1838.46	厂房，砖墙加铁皮围护，含装修
9	筒⑦	H=4.8	m ²	80.53	铁皮棚
10	水泥地1		m ²	269.52	
11	水泥地2		m ²	43.60	
12	电动抽水泵	0.6*0.6	个	1.00	搬迁
13	铁门	7.8*2.2	个	1.00	含两个混凝土柱
14	铁门	2*1	个	1.00	含混凝土门框
15	变压器	S9-200	个	1.00	
16	电线杆	H=14m	个	1.00	
17	电线杆	H=8m	个	2.00	
18	围墙	宽0.18m	m ²	28.98	

权利人
(盖章、签名):

村、社区代表
(盖章、签名):

镇政府代表
(盖章、签名):

协议单位代表
(盖章、签名):

监理单位代表
(盖章、签名):

设计单位代表
(盖章、签名):

建设单位代表
(盖章、签名):

测量单位代表
(盖章、签名):

测量单位代表
(盖章、签名):

价格评估机构资质登记证书

证书编号：PGJZ-073

机构名称：广东信正价格评估有限公司

统一社会信用代码：91441322MA564H7M4U

机构类别：综合、涉诉讼类

法定代表人：李铭健

信用等级：三级

机构地址：博罗县罗阳街道北门路82号-203房

资质范围：



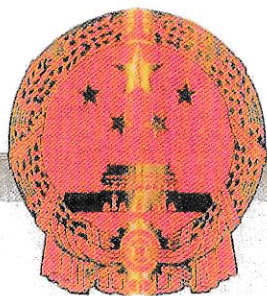
根据《中华人民共和国价格法》和《中华人民共和国资产评估法》相关规定，该机构具有从事价格政策法规咨询、价格成本调查、测算、在生产经营、合同签订、抵押质押、理赔索赔、物品拍卖、资产评估、财产分割、工程审价、工程造价、清产核资、经济纠纷、法律诉讼、司法鉴定公证中所涉及的土地、房地产、资源性资产、应税物、走私物、车辆及车损、股票、证券、有形资产、无形资产等各类标的价格评估，各类损失价格评估、有偿服务价格评估的资质。

证书有效期：至 2027 年 03 月 22 日

发证单位：



2024 年 03 月 23 日



统一社会信用代码
91441322MA564H7M4U

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 广东信正价格评估有限公司

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 2021年03月22日

法定代表人 李铭健

住所 博罗县罗阳街道北门路82号-203房

经营范围 资产评估；房地产评估；土地调查评估服务；运行效能评估服务；艺（美）术品、收藏品鉴定评估服务；市场营销策划；破产清算服务；社会经济咨询服务；社会稳定风险评估；工程造价咨询服务。（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）



登记机关

2023 年 06 月 25 日





姓名：李铭健

性别：男

身份证号码：441421199706205911

执业类别：价格鉴证师

执业单位：

广东信正价格评估有限公司

持证人签名：

证书编号：0022870

签发日期：2023-01-09



复印件与原件相符

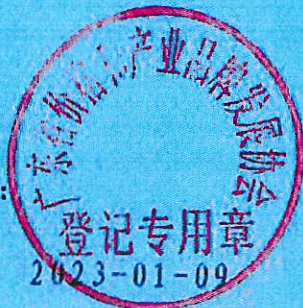
登记情况

经审核，持证人符合条件，准予登记。

登记有效期至：2026-01-08

登记单位印章：

登记日期：2023-01-09



登记情况

登记有效期至：

登记单位印章：

登记日期：



姓名: 徐颖杰

性别: 男

身份证号码: 441402197905260018

执业类别: 价格鉴证师

执业单位: 广东信正价格评估有限公司

持证人签名:

证书编号: 0018929

签发日期: 2021-03-24



登记情况

经审核, 持证人符合条件, 准予登记。

登记有效期至: 2024-03-23

登记单位印章:

登记日期: 2021-03-24



登记情况

经审核, 持证人符合条件, 准予登记。

登记有效期至: 2027-03-23

登记单位印章:

登记日期: 2024-03-24



总公司地址：惠州市博罗县罗阳街道办北门路82号

电话：0752-6633314 18319310081

梅州办事处地址：梅州市梅县区嘉应西路宏业A4区50号楼六楼

电话：0753-2231555 13823851555