

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

佛山市高明区荷城街道城建和水利办公室拟征收补
偿涉及严星华拥有的位于佛山市高明区荷城街道东
西村的相关资产评估项目

资产评估报告

启恒资字（2023）第 ZD04048 号

三〇二三年三月十三日



广东启恒土地房地产资产评估规划咨询有限公司

GUANGDONG QIHENG LAND & REAL ESTATE ASSETS EVALUATION PLANNING CONSULTING CO., LTD.

公司地址：佛山市禅城区城门头西路1号1211房之一

办公电话：0757-82095539、82095776 传真：0757-82095785

(本页无正文)

目 录

资产评估报告声明.....	1
资产评估报告摘要.....	3
资产评估报告正文.....	5
一、绪言.....	5
二、委托人、产权持有人和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人的概况... ..	5
三、评估目的.....	6
四、评估对象和评估范围.....	6
五、价值类型.....	9
六、评估基准日.....	9
七、评估依据.....	10
八、评估方法.....	12
九、评估程序实施过程和情况.....	13
十、评估假设.....	14
十一、评估结论.....	15
十二、特别事项说明.....	16
十三、资产评估报告使用限制说明.....	18
十四、资产评估报告日.....	18
十五、签名盖章.....	18
资产评估报告附件.....	19

资产评估报告声明

我们郑重声明：

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定及本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

三、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

四、评估对象涉及的资产清单由为委托人及产权持有人申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

五、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

六、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

七、我们已对本评估报告中的评估对象进行了实地勘查，但现场勘查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，依据委托人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。

八、我们在评估过程中没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊交易方式可能追加付出的价格对评估结论的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有不可抗力对评估结论的影响。我们对评估基准日后有关资产价值发生的变化不负责任。

九、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

十、资产评估师及其所在评估机构具备本评估业务所需的职业资质和相关专业评估经验。除已在评估报告中披露的运用评估机构或专家的工作外，评估过程中没有运用其他评估机构或专家的工作成果。

十一、产权持有人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专业人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估专业人员不承担相关责任。

佛山市高明区荷城街道城建和水利办公室拟征收补偿涉及 严星华拥有的位于佛山市高明区荷城街道东西村的相关资 产评估项目

资产评估报告摘要

启恒资字（2023）第 ZD04048 号

重要提示

以下内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

广东启恒土地房地产资产评估规划咨询有限公司接佛山市高明区荷城街道城建和水利办公室的委托，对佛山市高明区荷城街道明西线（明富线至三富路段）征收项目涉及的严星华拥有的位于佛山市高明区荷城街道东西村的相关资产在评估基准日的市场价值进行了评估。

一、评估目的：为委托人确定被征收资产货币补偿金额提供价值参考。

二、评估对象与评估范围：

评估对象为严星华拥有的位于佛山市高明区荷城街道东西村的相关资产。评估范围包括建构筑物及附属设施、物资搬迁，具体见《建（构）筑物及附属设施评估申报表》及《物资搬迁费评估申报表》。

三、价值类型：市场价值。

四、评估基准日：二〇二二年七月二十五日。

五、评估方法：市场法、成本法。

六、评估结论及其使用有效期：

根据国家的有关政策、法规及委托人提供的有关资料，结合评估人员经验，遵循独立、客观、公正等原则，采用科学的评估方法，确定评估对象在二〇二二年七月二十五日评估总价合计为人民币壹佰捌拾伍万伍仟叁佰贰拾肆元整（¥1,855,324 元）。具体情

况详见报告附件一。

本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的，评估报告使用有效期限为一年，即自评估基准日二〇二二年七月二十五日起到二〇二三年七月二十四日止。

七、对评估结论产生影响的特别事项：

评估报告使用人应特别关注本评估报告十二条“特别事项说明”以及十三条“资产评估报告使用限制说明”。

广东启恒土地房地产资产评估规划咨询有限公司

二〇二二年三月十三日



佛山市高明区荷城街道城建和水利办公室拟征收补偿涉及 严星华拥有的位于佛山市高明区荷城街道东西村的相关资 产评估项目

资产评估报告正文

启恒资字（2023）第 ZD04048 号

一、绪言

佛山市高明区荷城街道城建和水利办公室：

广东启恒土地房地产资产评估规划咨询有限公司（以下简称“本公司”）接受贵单位委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用市场法、成本法，按照必要的评估程序，对佛山市高明区荷城街道城建和水利办公室拟征收补偿涉及严星华拥有的位于佛山市高明区荷城街道东西村的相关资产在二〇二二年七月二十五日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

二、委托人、产权持有人和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人的概况

（一）委托人概况

机构名称：佛山市高明区荷城街道城建和水利办公室

统一社会信用代码：11440608MB2D71605U

机构地址：佛山市高明区荷城街道泰华路 208 号

机构性质：机关（内设机构）

负责人：伍汝坤

颁发日期：2021 年 06 月 16 日

有效期至：2024 年 06 月 15 日

（二）产权持有人概况

姓名：严星华

（三）委托人与产权持有人的关系

委托人为征收方，产权持有人为被征收方。

（四）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

其他资产评估报告使用人包括资产评估委托合同中约定的其他相关当事人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人，为本资产评估报告的合法使用者。

除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

三、评估目的

佛山市高明区荷城街道城建和水利办公室因佛山市高明区荷城街道明西线（明富线至三富路段）征收项目建设需要，特委托广东启恒土地房地产资产评估规划咨询有限公司对佛山市高明区荷城街道明西线（明富线至三富路段）征收项目涉及的严星华拥有的位于佛山市高明区荷城街道东西村的相关资产于评估基准日二〇二二年七月二十五日的市场价值进行评估，评估目的是为委托人确定被征收资产货币补偿金额提供价值参考。

四、评估对象和评估范围

（一）评估对象

评估对象为严星华拥有的位于佛山市高明区荷城街道东西村的相关资产。

（二）评估范围

评估范围包括建构物及附属设施、物资搬迁费，具体内容详见如下：

1、建(构)筑物及附属设施

法律权属状况：属于严星华所有；

经济状况：本次评估资产均为使用状态；

物理状况：建构物及附属设施为砼房、混房、砖房、棚房、破房、围墙、涵管、挡土墙、排水渠、门柱、电线、电缆等，如下表所示。

序号	编号	名称	结构	层数	长度(m)	高度(m)	占地面积(m ²)	总面积/数量	征地范围内数量	征地范围外数量	单位
1	T1	砼房	钢筋混凝土/水泥地面	1	/	6.6	190.82	190.82	39.22	151.6	平方米
2	T2	砼房	钢筋混凝土/水泥地面	2	/	7.9	69.09	138.18	35.54	102.64	平方米
3	H1	混房	砖混/钢筋水泥顶/铁皮棚顶/水泥地面	1	/	3.9	27.83	27.83	27.83	/	平方米
4	H2	混房	砖混/钢筋水泥顶/水泥地面	2	/	6.5	65.08	119.33	119.33	/	平方米
5	H3	混房	砖混/钢筋水泥顶/水泥地面	3	/	9.96	92.36	277.08	277.08	/	平方米
6	Z1	砖房	砖/水泥地面/铁皮棚顶	1	/	5.6	101.92	101.92	101.92	/	平方米
7	Z2	砖房	砖/砖瓦房顶/水泥地面/铁皮棚顶	1	/	3.51	7.42	7.42	/	7.42	平方米
8	P1	棚房	水泥地面/铁皮棚顶	1	/	5.6	383	383	383	/	平方米
9	P2	棚房	水泥地面/铁皮棚顶	1	/	7.15	245.2	245.2	2.39	242.81	平方米
10	PO1	破房	泥沙地面	/	/	/	35.91	/	/	/	平方米
11	W1	围墙	水泥、砖, 厚18cm、高2.2m	/	5.01	2.2	/	11.022	/	/	平方米
12	W2	围墙	水泥、砖, 厚18cm、高2m	/	21.87	2	/	43.74	/	/	平方米
13	W3	围墙	水泥、砖, 厚20cm、高2.1m	/	12.96	2.1	/	27.216	/	/	平方米
14	HG	涵管	钢筋混凝土, 管径25cm	/	25	/	/	25	/	/	米
15	DTQ	挡土墙	砖、水泥, 墙高度: 2.3m、墙厚: 24cm、渠宽: 0.9m、水泥渠面	/	17	/	/	17	/	/	米

			厚: 20cm								
16	PSQ1	排水渠	水泥, 宽: 30cm、厚: 24cm、深: 25cm	/	15.2	/	/	15.2	/	/	米
17	PSQ2	排水渠	水泥, 宽: 50cm、厚: 24cm、深: 50cm、水泥底: 20cm、盖顶水泥板: 15cm	/	10	/	/	10	/	/	米
18	PSQ3	排水渠	水泥, 宽: 43cm、深: 60cm	/	25	/	/	25	/	/	米
19	MZ1	门柱	钢筋混凝土, 长: 45cm、宽: 42cm、地面高度: 2.4m	/	/	/	/	4	/	/	根
20	MZ2	门柱	砖、混凝土, 长: 38cm、宽: 37cm、地面高度: 6m	/	/	/	/	2	/	/	根
21	X	电线	铜芯, 50方、三相、五线	/	65	/	/	65	/	/	米
22	DL	电缆	铜芯, 120方、四线、含一根管径: 16cm, PE 保护管	/	15	/	/	19	/	/	米

2、物资搬迁

法律权属状况: 属于严星华所有;

经济状况: 本次评估资产均为使用状态;

物理状况: 为杂物、不锈钢门、铁门、卷闸门、电箱、变压器等生产生活物资, 需考虑拆除、装卸、安装、搬运费用, 如下表所示。

序号	种类名称	规格	数量	单位
1	杂物	包括陶瓷化工 480 吨 (其中色料 200 吨、熔块印刷釉类 280 吨) 混料机 3 台, 叉车 1 台, 杂物 10 吨	50	车
2	不锈钢门	不锈钢, 长: 5.3m、高: 2m	1	扇
3	不锈钢门	长: 1m、高: 1.9m	1	扇
4	铁门	钢铁, 长: 3.5m、高: 2m	1	扇

5	铁门	钢铁, 长: 3m、高: 3.7m	1	扇
6	卷闸门	铁, 宽: 2.1m、高度: 3.2m	1	扇
7	卷闸门	铁, 宽: 3.6m、高度: 3.2m	1	扇
8	卷闸门	铁, 宽: 2m、高度: 3.5m	1	扇
9	卷闸门	铁, 宽: 1.8m、高度: 3.2m	1	扇
10	卷闸门	铁, 宽: 2.4m、高度: 3.7m	1	扇
11	电箱	铁, 宽: 80cm、高度: 210cm、长: 60cm、含 250A 漏电断路器一个、100A 漏电断路器两个	1	个
12	电箱	铁, 宽: 30cm、高度: 110cm、长: 80cm、含 200A 漏电断路器一个、63A 短路开关两个	1	个
13	电箱	铁, 宽: 17cm、高度: 60cm、长: 50cm	1	个
14	变压器	铁片、低硅片/高硅片, 型号: S11-M-80/10、含高压保险开关 3 个、10 米电杆 2 根	1	个

具体详见《建（构）筑物及附属设施评估申报表》及《物资搬迁费评估申报表》。
本次纳入评估范围的资产与委托评估时确定的资产范围一致。

五、价值类型

根据评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，同时考虑价值类型与评估假设的相关性等，确定本次资产评估的价值类型为：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，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。

六、评估基准日

（一）评估基准日

本项目评估基准日是二〇二二年七月二十五日。

（二）确定评估基准日所考虑的主要因素

根据《委托评估说明函》确定。本次评估所采用的价格均为评估基准日的价格标准，如评估基准日变动，将会对评估结果产生影响。

七、评估依据

（一）行为依据

- 1、《委托评估说明函》。

（二）法律依据

- 1、《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，2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；
- 2、《中华人民共和国民法典》（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）；
- 3、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第二十八号，根据2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正，自2020年1月1日起施行）；
- 4、《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）；
- 5、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021年4月21日国务院第132次常务会议通过，2021年9月1日起施行）；
- 6、《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第七十二号，1994年7月5日第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过，根据2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正。自2020年1月1日起施行）；
- 7、《国有土地上房屋征收与补偿条例》（中华人民共和国国务院令 第590号，2011年1月19日国务院第141次常务会议通过，2011年1月21日起实施）；
- 8、《国有土地上房屋征收评估办法》（建房〔2011〕77号）；
- 9、《广东省住房和城乡建设厅印发〈广东省建设工程计价依据（2018）〉的通知》（粤建市〔2019〕6号）；
- 10、《广东省国土资源厅关于印发深入推进“三旧”改造工作实施意见的通知》（粤国土资规字〔2018〕3号）；
- 11、《佛山市人民政府办公室关于深入推进城市更新（“三旧”改造）工作的实

施意见》（佛府办〔2018〕27号）；

12、《佛山市人民政府关于深化改革加快推动城市更新（“三旧”改造）促进高质量发展的实施意见》（佛府〔2019〕14号）；

13、《国有资产评估管理办法》（2020年国务院令732号）；

14、《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院令第378号）；

15、《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国资委第12号令2005年8月25日）；

16、《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国资委，财政部令第32号）；

17、当地人民政府颁布的有关政策、规定、实施办法、通知等法规文件。

（三）准则依据

1、《企业会计准则——基本准则》（财政部令第33号）；

2、《资产评估基本准则》（财资〔2017〕43号）；

3、《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30号）；

4、《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2018〕36号）；

5、《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2018〕35号）；

6、《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）；

7、《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）；

8、《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；

9、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；

10、《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；

11、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；

12、《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）；

13、《资产评估准则术语2020》（中评协〔2020〕31号）；

14、《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）。

（四）权属依据

1、《建（构）筑物及附属设施评估申报表》、《物资搬迁费评估申报表》及《建、构筑物面积测绘报告》；

2、其他产权资料。

（五）取价依据

1、《广东省房屋建筑与装饰工程综合定额（2018）》、《佛山工程造价信息》（2022年2季度）；

2、本公司评估人员现场勘查、核查、验证以及市场调查收集的有关资料、信息及评估专业知识和经验。

八、评估方法

（一）资产评估的基本方法

资产评估基本方法包括市场法、收益法和成本法。评估方法的选择，要根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析三种基本的方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

1、市场法

市场法是指通过将评估对象与可比参照物进行比较，以可比参照物的市场价格为基础确定评估对象价值的评估方法的总称。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、收益法

收益法是指将评估对象的预期收益资本化或者折现，以确定其价值的各种评估方法的总称。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。

3、成本法

成本法是指按照重建或者重置评估对象的思路，将评估对象的重建或者重置成本作为确定资产价值的基础，扣除相关贬值，以确定资产价值的评估方法的总称。采用成本法的前提条件有：

- ①被评估资产出于持续使用状态或设定处于持续使用状态；
- ②可以调查取的购建被评估资产的现行途经及相应的社会平均成本资料。

（二）评估方法选择

1、建构筑物及其他附属设施

本项目所在区域仅含构筑物的成交案例较少，不具备使用市场法的条件，故不宜采用市场法测算；市场上极少建构筑物的租赁案例，各项参数较难确定，故不适宜采用收益法作为评估方法；通过调查市场了解，根据现有资料及委托人的评估目的，结合委估资产的特点和收集资料情况，可以调查取得购建被评估资产的成本资料，本次评估采用成本法进行测算。

成本法是指按照重建或者重置评估对象的思路，将评估对象的重建或者重置成本作为确定资产价值的基础，扣除相关贬值，以确定资产价值的评估方法的总称。

重置价格=重置单价×数量

重置成本=开发成本+管理费用+销售费用+销售税费+投资利息+开发利润

2、物资搬迁费

A、评估方法选取：

(1) 涉及可搬迁的物资的搬迁，考虑到市场上存在较多的搬屋公司从事类似的搬运业务，类似资产的搬迁有公开市场及交易案例，搬迁费可直接采用市场法进行咨询。

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各种评估技术方法的总称。

由于市场上存在较多的搬屋公司从事类似的搬运业务，评估人员通过市场调查及网络查询，假设评估对象搬运距离设定为 30 公里，取得搬运单价，根据资产的数量计算搬迁费，则：

搬迁费=搬运单价×数量。

九、评估程序实施过程和情况

按照我公司与委托人签订的资产评估委托书事项，于二〇二二年十月二十三日开始进行前期工作，于二〇二三年三月十三日出具正式资产评估报告，最后归档，整个评估工作分五个阶段进行。

(一) 评估准备阶段

1、与资产评估委托人就本次评估的目的、评估基准日、评估范围等问题协商一致，并制订出资产评估工作计划。

2、评估项目组人员进入现场对委估资产进行了初步了解，收集资产评估所需资料。

(二) 现场评估阶段

主要工作如下：

- 1、听取委托人及被评估单位有关人员介绍委估资产的历史及现状，按评估准则的要求，对资产进行了清查核实；
- 2、查阅收集委估资产的竣工验收等相关资料；
- 3、通过市场调研和查询有关资料，收集委估资产工程造价等资料。

（三）评估测算阶段

对委估资产价值进行评定估算，得出初步评估结果，对评估结果进行必要的调整、修改和完善。

（四）提交报告阶段

在上述工作基础上，起草资产评估报告书，与委托人就评估结果交换意见，在全面考虑有关意见后，按评估机构内部资产评估报告三审制度和程序对报告进行修改、校正，最后出具正式资产评估报告书。

（五）归档

收集委托人或者其他相关当事人提供的资产评估明细表及其他重要资料作为工作底稿，在资产评估报告日后 90 日内将工作底稿、资产评估报告及其他相关资料归集形成资产评估档案。

十、评估假设

本次评估时，主要是基于以下重要假设及限制条件进行的，当以下重要假设及限制条件发生较大变化时，评估结论应进行相应的调整。

（一）评估基本假设

1、公开市场假设，即假定在市场上交易的资产或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断；

2、交易假设，即假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设；

（二）评估对象于评估基准日状态假设

- 1、假设评估对象所涉及资产均无附带影响其价值的权利瑕疵、负债和限制；

2、假设评估对象所涉及有形资产无影响其持续使用的重大技术故障，该等资产中不存在对其价值有不利影响的有害物质，该等资产所在地无危险物及其他有害环境条件对该等资产价值产生不利影响；

3、本评估报告中所依据的由委托人提供的法律文件、技术资料、经营资料等评估相关资料，其真实性由委托人负责，我们亦不承担与评估对象涉及资产产权有关的任何法律事宜；

4、本次评估工作是对于实物资产以委托人提供的《建（构）筑物及附属设施评估申报表》及《物资搬迁费评估申报表》的数量为依据，评估结果的有效性以上述相关资料的真实、合法为假设前提；

5、我们对评估对象涉及有形资产只对其可见实体外表进行视察，未对该等资产的技术数据、技术状态、结构、附属物等进行专项技术检测；

6、假设本次评估搬迁距离为 30 公里；

7、评估基准日为二〇二二年七月二十五日，本次相关评估人员实地查勘日期为二〇二二年十月二十三日。评估基准日与实地查勘日期不相一致，由于两者相距较近，本次估价假设评估对象在评估基准日的状况与评估人员实地查勘之日的状况是一致的；

8、本评估报告未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有不可抗力等不可预见因素对资产价值的影响。

（三）限制性假设

1、本评估报告假设由委托人提供的法律文件、技术资料、经营资料等评估相关资料均真实可信。我们亦不承担与评估对象涉及资产产权有关的任何法律事宜；

2、除非另有说明，本评估报告假设通过可见实体外表对评估范围内有形资产视察的现场调查结果，与其实际经济使用寿命基本相符。本次评估未对该等资产的技术数据、技术状态、结构、附属物等进行专项技术检测；

当上述评估假设、限制条件以及评估中遵循的评估原则等情况发生变化时，将会影响并改变评估结论，评估报告将会失效。

十一、评估结论

（一）评估结论

根据国家的有关政策、法规及委托人提供的有关资料，结合评估人员经验，遵循独

立、客观、公正等原则，采用科学的评估方法，确定评估对象在二〇二二年七月二十五日评估总价合计为人民币壹佰捌拾伍万伍仟叁佰贰拾肆元整（¥1,855,324元）。具体情况详见报告附件一。

（二）评估价值与账面价值比较变动情况及说明

委托人及产权持有人未提供评估对象的账面价值，故无法对评估对象的评估价值与账面价值进行比较分析。

（三）评估结论有效期

依据现行评估准则规定，本评估报告揭示的评估结论在本报告载明的评估假设没有重大变化的基础上，且通常只有当经济行为实施日与评估基准日相距不超过一年时，才可以使用本评估报告结论，即评估结论有效期自评估基准日二〇二二年七月二十五日起到二〇二三年七月二十四日止。超过上述评估结论有效期时不得使用本评估报告结论。

十二、特别事项说明

（一）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

纳入评估范围的资产，委托人未提供委估资产的相关产权资料。委托人和产权持有人承诺纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效，资产评估师对评估对象的法律权属给予了必要的关注，但不对评估对象的法律权属做任何形式的保证。

（二）委托人未提供的其他关键资料情况

无。

（三）评估基准日存在的法律、经济等未决事项

我司暂未发现纳入评估范围的资产不涉及法律、经济等未决事项。

（四）重要的利用专家工作及相关报告情况

本次评估未利用专家工作及相关报告。

（五）引用其他机构出具报告结论的情况

本次评估不涉及引用其他机构出具报告结论的情况。

（六）期后事项

在评估基准日后，有效期以内，如果资产数量、价格标准发生变化，对资产评估价产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估值。

(七) 评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况

无评估程序受到限制的情形。

(八) 担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系

我司暂未发现纳入评估范围的资产涉及担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项。

(九) 本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形无。

(十) 其他需要说明的事项

1、本次评估是以委托人提供资料基础上进行的，评估对象及范围数量由委托人确认，本次评估根据委托人提供的资料进行评估。本次评估的资料由佛山市高明区荷城街道城建和水利办公室提供，其真实性、合法性、有效性由提供方负责。若因资料提供方所提供的评估依据的原因，影响本报告评估值的准确性，由此引起的任何后果，与本项目评估人员及本评估公司无关。评估人员仅对评估价格发表意见，在此敬请本报告使用者注意。

2、本次评估委托人为征收方，根据现场勘查，评估对象位于佛山市高明区荷城街道东西村，评估对象及范围均由征收方申报并盖章确认，评估人员不对评估对象权属问题进行界定，在此敬请本报告使用者注意。

3、对于评估中可能存在的其他事项，委托人及产权持有人在进行评估时未作特别说明，在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。

4、本项目评估的建（构）筑物及附属设施数量包含征地红线内及红线外的资产数量，在此敬请本报告使用者注意。

5、根据《委托评估说明函》，本次评估对建（构）筑物及其他附属设施以重置价值（不扣除折旧）补偿，该要求经委托人确认，如后续发生纠纷，与我司无关，在此敬请本报告使用者注意。

十三、资产评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途，当前述评估目的、评估用途、评估假设等条件以及评估中遵循的原则等情况发生变化时，评估结果一般会失效。

(二) 委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

(三) 除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

(四) 资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

(五) 未征得出具评估报告的评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

(六) 评估结论的使用有效期：自评估基准日起一年，即评估结论在二〇二二年七月二十五日起到二〇二三年七月二十四日内有效。

(七) 当政策调整对评估结论产生重大影响时，应当重新确定评估基准日进行评估。

十四、资产评估报告日

本评估报告日为二〇二三年三月十三日，是评估专业意见形成日。

十五、签名盖章

资产评估机构：广东启恒土地房地产资产评估规划咨询有限公司

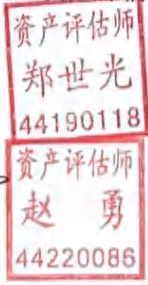
资产评估师：

资产评估师：



郑世光

赵勇



二〇二三年三月十三日

资产评估报告附件

- 一、评估结果汇总表、评估结果明细表
- 二、现场勘查照片
- 三、《委托评估说明函》复印件
- 四、《建（构）筑物及附属设施评估申报表》及《物资搬迁费评估申报表》复印件
- 五、《建、构筑物面积测绘报告》复印件
- 六、《委托人及产权持有人承诺函》复印件
- 七、《资产评估师及资产评估机构承诺函》复印件
- 八、佛山市高明区荷城街道城建和水利办公室统一社会信用代码证书复印件
- 九、资产评估机构营业执照复印件
- 十、资产评估机构资格证书复印件
- 十一、资产评估师职业资格证书登记卡复印件

荷城街道明西线（明富线至三富路段）工程项目-评估结果汇总表

评估基准日：2022年07月25日

委托评估单位：佛山市高明区荷城街道城建和水利办公室

产权持有人：严星华

地址：佛山市高明区荷城街道东西村

序号	评估对象名称	评估总价（元）	备注
1	建（构）筑物及附属设施	1,786,024	/
2	物资搬迁	69,300	/
合计		1,855,324	/

评估机构：广东启恒土地房地产资产评估规划咨询有限公司



建（构）筑物及附属设施评估结果明细表

评估基准日：2022年07月25日

委托评估单位：佛山市高明区荷城街道城建和水利办公室

产权持有人：严星华

地址：佛山市高明区荷城街道东西村

金额单位：人民币

序号	编号	名称	结构	层数	长度(m)	高度(m)	占地面积(㎡)	总面积/数量	征地范围内数量	征地范围外数量	单位	评估单价(元/单位)	评估总价(元)	备注
1	T1	砼房	钢筋混凝土/水泥地面	1	/	6.6	190.82	190.82	39.22	151.6	平方米	1,930	368,283	
2	T2	砼房	钢筋混凝土/水泥地面	2	/	7.9	69.09	138.18	35.54	102.64	平方米	1,850	255,633	
3	H1	混房	砖混/钢筋混凝土顶/铁皮棚顶/水泥地面	1	/	3.9	27.83	27.83	27.83	/	平方米	1,600	44,528	
4	H2	混房	砖混/钢筋混凝土顶/水泥地面	2	/	6.5	65.08	119.33	119.33	/	平方米	1,620	193,315	含一个化粪池
5	H3	混房	砖混/钢筋混凝土顶/水泥地面	3	/	9.96	92.36	277.08	277.08	/	平方米	1,600	443,328	
6	Z1	砖房	砖/水泥地面/铁皮棚顶	1	/	5.6	101.92	101.92	101.92	/	平方米	1,000	101,920	
7	Z2	砖房	砖/砖瓦房顶/水泥地面/铁皮棚顶	1	/	3.51	7.42	7.42	/	7.42	平方米	900	6,678	
8	P1	棚房	水泥地面/铁皮棚顶	1	/	5.6	383	383	383	/	平方米	500	191,500	

建（构）筑物及附属设施评估结果明细表

评估基准日：2022年07月25日

金额单位：人民币

委托评估单位：佛山市高明区荷城街道城建和水利办公室

产权持有人：严星华

地址：佛山市高明区荷城街道东西村

序号	编号	名称	结构	层数	长度(m)	高度(m)	占地面积(m ²)	总面积/数量	征地范围内面积数量	征地范围外数量	单位	评估单价(元/单位)	评估总价(元)	备注
9	P2	棚房	水泥地面/铁皮棚顶	1	/	7.15	245.2	245.2	2.39	242.81	平方米	510	125,052	含一个化粪池
10	P01	破房	泥沙地面	/	/	/	35.91	/	/	/	平方米	50	1,796	
11	W1	围墙	水泥、砖，厚18cm、高2.2m	/	5.01	2.2	/	11.022	/	/	平方米	180	1,984	
12	W2	围墙	水泥、砖，厚18cm、高2m	/	21.87	2	/	43.74	/	/	平方米	180	7,873	
13	W3	围墙	水泥、砖，厚20cm、高2.1m	/	12.96	2.1	/	27.216	/	/	平方米	200	5,443	
14	HG	涵管	钢筋混凝土，管径25cm	/	25	/	/	25	/	/	米	180	4,500	
15	DTQ	挡土墙	砖、水泥，墙高度：2.3m、墙厚：24cm、渠宽：0.9m、水泥渠面厚：20cm	/	17	/	/	17	/	/	米	330	5,610	
16	PSQ1	排水渠	水泥，宽：30cm、厚：24cm、深：25cm	/	15.2	/	/	15.2	/	/	米	80	1,216	

建（构）筑物及附属设施评估结果明细表

评估基准日：2022年07月25日

委托评估单位：佛山市高明区荷城街道城建和水利办公室

产权持有人：严星华

金额单位：人民币

地址：佛山市高明区荷城街道东西村

序号	编号	名称	结构	层数	长度(m)	高度(m)	占地面积(m ²)	总面积/数量	征地范围内数量	征地范围外数量	单位	评估单价(元/单位)	评估总价(元)	备注
17	PSQ2	排水渠	水泥, 宽: 50cm、厚: 24cm、深: 50cm、水泥底: 20cm、盖顶水泥板: 15cm	/	10	/	/	10	/	/	米	250	2,500	/
18	PSQ3	排水渠	水泥, 宽: 43cm、深: 60cm	/	25	/	/	25	/	/	米	170	4,250	/
19	MZ1	门柱	钢筋混凝土, 长: 45cm、宽: 42cm、地面高度: 2.4m	/	/	/	/	4	/	/	根	450	1,800	/
20	MZ2	门柱	砖、混泥土, 长: 38cm、宽: 37cm、地面高度: 6m	/	/	/	/	2	/	/	根	840	1,680	/
21	X	电线	铜芯, 50方、三相、五线	/	65	/	/	65	/	/	米	135	8,775	/
22	DL	电缆	铜芯, 120方、四线、含一根管径: 16cm, PE保护管	/	15	/	/	19	/	/	米	430	8,360	/
		合计	/	/	/	/	1,218.63	1,754.96	/	/			1,786,024	/



评估机构：广东启恒土地房地产评估规划咨询有限公司

物资搬迁费评估结果明细表

评估基准日：2022年07月25日

委托评估单位：佛山市高明区荷城街道城建和水利办公室

产权持有人：严星华

地址：佛山市高明区荷城街道东西村

金额单位：人民币元

序号	种类名称	规格	数量	单位	搬迁费单价 (元/单位)	搬迁费总价 (元)	备注
1	杂物	包括陶瓷化工480吨（其中色料200吨、塔块印刷釉类280吨）混料机3台，叉车1台，杂物10吨	50	车	1,200	60,000	用9.6米长，载重10吨的厢式货车，运距设定为30公里
2	不锈钢门	不锈钢，长：5.3m、高：2m	1	扇	500	500	运距设定为30公里
3	不锈钢门	长：1m、高：1.9m	1	扇	200	200	运距设定为30公里
4	铁门	钢铁，长：3.5m、高：2m	1	扇	400	400	运距设定为30公里
5	铁门	钢铁，长：3m、高：3.7m	1	扇	500	500	运距设定为30公里
6	卷闸门	铁，宽：2.1m、高度：3.2m	1	扇	350	350	运距设定为30公里
7	卷闸门	铁，宽：3.6m、高度：3.2m	1	扇	500	500	运距设定为30公里
8	卷闸门	铁，宽：2m、高度：3.5m	1	扇	360	360	运距设定为30公里

物资搬迁费评估结果明细表

评估基准日：2022年07月25日

金额单位：人民币元

委托评估单位：佛山市高明区荷城街道城建和水利办公室

产权持有人：严星华

地址：佛山市高明区荷城街道东西村

序号	种类名称	规格	数量	单位	搬迁费单价 (元/单位)	搬迁费总价 (元)	备注
9	卷闸门	铁, 宽: 1.8m、高度: 3.2m	1	扇	320	320	运距设定为30公里
10	卷闸门	铁, 宽: 2.4m、高度: 3.7m	1	扇	420	420	运距设定为30公里
11	电箱	铁, 宽: 80cm、高度: 210cm、长: 60cm、含250A漏电断路器一个、100A漏电断路器两个	1	个	300	300	运距设定为30公里
12	电箱	铁, 宽: 30cm、高度: 110cm、长: 80cm、含200A漏电断路器一个、63A短路开关两个	1	个	250	250	运距设定为30公里
13	电箱	铁, 宽: 17cm、高度: 60cm、长: 50cm	1	个	200	200	运距设定为30公里
14	变压器	铁片、低硅片/高硅片, 型号: S11-M-80/10、含高压保险开关3个、10米电杆2根	1	个	5,000	5,000	运距设定为30公里
合计	/	/	/	/	/	69,300	



评估机构：广东启恒土地房地产资产评估规划咨询有限公司

现场勘查照片



现场勘查照片



现场勘查照片



现场勘查照片



现场勘查照片



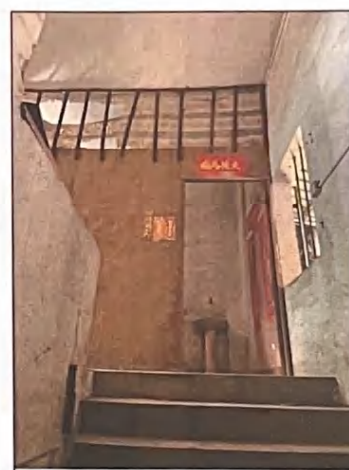
现场勘查照片



现场勘查照片



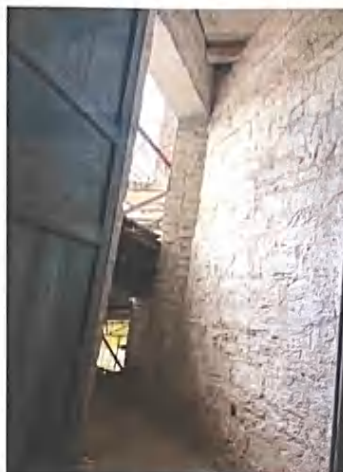
现场勘查照片



现场勘查照片



现场勘查照片



现场勘查照片



委托评估说明函

广东启恒土地房地产资产评估规划咨询有限公司：

因确定被征收资产货币补偿金额需要，我单位委托贵司对严星华拥有位于佛山市高明区荷城街道东西村的相关资产进行评估，具体委托评估项目明细如下：

(一) 评估对象及范围

- 1、建构筑物及附属设施重置价值（不扣除折旧）；
- 2、物资搬迁费。

评估对象及范围详见《建（构）筑物及附属设施评估申报表》、《物资搬迁费评估申报表》。

(二) 评估基准日：二〇二二年七月二十五日。

(三) 评估目的：为委托人确定被征收资产货币补偿金额提供价值参考。

(四) 价值类型：市场价值

(五) 搬迁距离：设定为 30 公里

本函仅用于广东启恒土地房地产资产评估规划咨询有限公司评估上述资产时使用，为确保评估机构客观、公正、合理地进行评估，本单位承诺：以上所提供的资料事实、准确、完整，有关重大事项提示充分，如有虚假，愿承担相应的法律责任。



年 月 日

建（构）筑物及附属设施评估申报表

评估基准日：2022年7月25日

委托人：佛山市高明区锦江河堤建设和水利办公室

产权持有人：高明区锦江河堤建设和水利办公室

地址：佛山市高明区荷城街道茶洞村



序号	编号	名称	结构	层数	长度 (m)	高度 (m)	占地面积 (m ²)	总面积/数量	征地范围内数量	征地范围外数量	单位	备注
1	T1	砼房	钢筋混凝土/水泥地面	1	/	6.6	190.82	190.82	39.22	151.6	平方米	/
2	T2	砼房	钢筋混凝土/水泥地面	2	/	7.9	69.09	138.18	35.54	102.64	平方米	/
3	H1	混房	砖混/钢筋混凝土顶/铁皮棚顶/水泥地面	1	/	3.9	27.83	27.83	27.83	/	平方米	/
4	H2	混房	砖混/钢筋混凝土顶/水泥地面	2	/	6.5	65.08	119.33	119.33	/	平方米	含一个三级化粪池
5	H3	混房	砖混/钢筋混凝土顶/水泥地面	3	/	9.96	92.36	277.08	277.08	/	平方米	/
6	Z1	砖房	砖/水泥地面/铁皮棚顶	1	/	5.6	101.92	101.92	101.92	/	平方米	/
7	Z2	砖房	砖/砖瓦房顶/水泥地面/铁皮棚顶	1	/	3.51	7.42	7.42	/	7.42	平方米	/
8	P1	棚房	水泥地面/铁皮棚顶	1	/	5.6	383	383	383	/	平方米	/

建(构)筑物及附属设施评估申报表

评估基准日: 2022年7月25日

委托人: 佛山市高明区荷城街道建设办办公室

产权持有人: 严星华

地址: 佛山市高明区荷城街道东西村



序号	编号	名称	层数	长度(m)	高度(m)	占地面积(m²)	总面积/数量	征地范围内数量	征地范围外数量	单位	备注
9	P2	棚房	1	/	7.15	245.2	245.2	2.39	242.81	平方米	含一个三级化粪池
10	P01	破房	/	/	/	35.91	/	/	/	平方米	/
11	W1	围墙	/	5.01	2.2	/	11.022	/	/	平方米	/
12	W2	围墙	/	21.87	2	/	43.74	/	/	平方米	/
13	W3	围墙	/	12.96	2.1	/	27.216	/	/	平方米	/
14	HG	涵管	/	25	/	/	25	/	/	米	/
15	DTQ	挡土墙	/	17	/	/	17	/	/	米	/

建（构）筑物及附属设施评估申报表

评估基准日：2022年7月25日



委托人：佛山市高明区荷城街道西村

产权持有人：严星华

地址：佛山市高明区荷城街道西村

序号	编号	名称	结构	层数	长度 (m)	高度 (m)	占地面积 (m²)	总面积/数量	征地范围内数量	征地范围外数量	单位	备注
16	PSQ1	排水渠	水泥, 宽: 30cm, 厚: 24cm, 深: 25cm	/	15.2	/	/	15.2	/	/	米	/
17	PSQ2	排水渠	水泥, 宽: 50cm, 厚: 24cm, 深: 50cm, 水泥底: 20cm, 盖顶水泥板: 15cm	/	10	/	/	10	/	/	米	/
18	PSQ3	排水渠	水泥, 宽: 43cm, 深: 60cm	/	25	/	/	25	/	/	米	/
19	MZ1	门柱	钢筋混凝土, 长: 45cm, 宽: 42cm, 地面高度: 2.4m	/	/	/	/	4	/	/	根	/
20	MZ2	门柱	砖、混凝土, 长: 38cm, 宽: 37cm, 地面高度: 6m	/	/	/	/	2	/	/	根	/

建（构）筑物及附属设施评估申报表

评估基准日：2022年7月25日

委托人：佛山市高明区荷城街道城建和水利办公室

产权持有人：严星华

地址：佛山市高明区荷城街道东山村



序号	编号	名称	结构	层数	长度 (m)	高度 (m)	占地面积 (m²)	总面积/数量	征地范围内数量	征地范围外数量	单位	备注
21	X	电线	铜芯, 50方、三相、五线	/	65	/	/	65	/	/	米	/
22	DL	电缆	铜芯, 120方、四线、含一根管径: 16cm, PE 保护管	/	15	/	/	19	/	/	米	/

委托人：佛山市高明区荷城街道城建和水利办公室

物资搬迁费评估申报表

评估基准日：2022年7月25日

委托人：佛山市高明区荷城街道城建和水利办公室

产权持有人：严星华

地址：佛山市高明区荷城街道东山村



序号	种类名称	规格	数量	单位	备注
1	杂物	包括陶瓷化工480吨（其中色料200吨、熔块印刷釉类280吨）混料机3台，叉车1台，杂物10吨	50	车	用9.6米长，载重10吨的厢式货车，运距设定为30公里
2	不锈钢门	不锈钢，长：5.3m、高：2m	1	扇	运距设定为30公里
3	不锈钢门	长：1m、高：1.9m	1	扇	运距设定为30公里
4	铁门	钢铁，长：3.5m、高：2m	1	扇	运距设定为30公里
5	铁门	钢铁，长：3m、高：3.7m	1	扇	运距设定为30公里
6	卷闸门	铁，宽：2.1m、高度：3.2m	1	扇	运距设定为30公里
7	卷闸门	铁，宽：3.6m、高度：3.2m	1	扇	运距设定为30公里
8	卷闸门	铁，宽：2m、高度：3.5m	1	扇	运距设定为30公里
9	卷闸门	铁，宽：1.8m、高度：3.2m	1	扇	运距设定为30公里
10	卷闸门	铁，宽：2.4m、高度：3.7m	1	扇	运距设定为30公里
11	电箱	铁，宽：80cm、高度：210cm、长：60cm、含250A漏电断路器一个、100A漏电断路器两个	1	个	运距设定为30公里
12	电箱	铁，宽：30cm、高度：110cm、长：80cm、含200A漏电断路器一个、63A短路开关两个	1	个	运距设定为30公里
13	电箱	铁，宽：17cm、高度：60cm、长：50cm	1	个	运距设定为30公里
14	变压器	铁片、低硅片/高硅片，型号：S11-M-80/10、含高压保险开关3个、10米电杆2根	1	个	运距设定为30公里

委托人：佛山市高明区荷城街道城建和水利办公室

建、构筑物面积测绘报告

(现状测绘)

项目名称: 荷城街道明西线(明富线至三富路段)征地拆迁

项目

子项目名称: 严星华地块拆迁测量

工程编号: FG2208003CQHC

地 址: 佛山市高明区荷城街道东西村






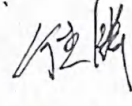
委托单位: 佛山市高明区荷城街道城建和水利办公室

权 属 人: 严星华



广东数源测绘技术有限公司

2022年8月18日

项目名称	严星华地块拆迁测量																																																																														
<p>项目概况</p> <p>受佛山市高明区荷城街道城建和水利办公室委托，我司于2022年8月18日对严星华位于佛山市高明区荷城街道东西村的建、构筑物进行拆迁测量</p>	<p>现状测绘汇总结果如下表：（明细详见统计表）</p> <table border="1" data-bbox="747 319 1321 1003"> <thead> <tr> <th>序号</th> <th>名称</th> <th>占地面积(m²)</th> <th>建筑面积(m²)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>1</td><td>砼房 T1</td><td>259.91</td><td>329</td></tr> <tr><td>2</td><td>混房 III</td><td>185.27</td><td>424.24</td></tr> <tr><td>3</td><td>砖房 Z1</td><td>109.34</td><td>109.34</td></tr> <tr><td>4</td><td>棚房 P1</td><td>628.2</td><td>629.2</td></tr> <tr><td>5</td><td>破房 P01</td><td>35.91</td><td>/</td></tr> <tr> <th>序号</th> <th>名称</th> <th>数量</th> <th>单位</th> </tr> <tr><td>1</td><td>围墙 W</td><td>39.84</td><td>米</td></tr> <tr><td>2</td><td>不锈钢门 M</td><td>2</td><td>扇</td></tr> <tr><td>3</td><td>铁门 M</td><td>2</td><td>扇</td></tr> <tr><td>4</td><td>卷闸门 JZM</td><td>5</td><td>扇</td></tr> <tr><td>5</td><td>挡土墙 DTQ</td><td>17</td><td>米</td></tr> <tr><td>6</td><td>涵管 HG</td><td>25</td><td>米</td></tr> <tr><td>7</td><td>排水渠 PSQ</td><td>50.2</td><td>米</td></tr> <tr><td>8</td><td>电箱 DX</td><td>3</td><td>个</td></tr> <tr><td>9</td><td>变压器 BYQ</td><td>1</td><td>个</td></tr> <tr><td>10</td><td>门柱 MZ</td><td>6</td><td>根</td></tr> <tr><td>11</td><td>电线 X</td><td>65</td><td>米</td></tr> <tr><td>12</td><td>电缆 DL</td><td></td><td>米</td></tr> </tbody> </table>			序号	名称	占地面积(m²)	建筑面积(m²)	1	砼房 T1	259.91	329	2	混房 III	185.27	424.24	3	砖房 Z1	109.34	109.34	4	棚房 P1	628.2	629.2	5	破房 P01	35.91	/	序号	名称	数量	单位	1	围墙 W	39.84	米	2	不锈钢门 M	2	扇	3	铁门 M	2	扇	4	卷闸门 JZM	5	扇	5	挡土墙 DTQ	17	米	6	涵管 HG	25	米	7	排水渠 PSQ	50.2	米	8	电箱 DX	3	个	9	变压器 BYQ	1	个	10	门柱 MZ	6	根	11	电线 X	65	米	12	电缆 DL		米
序号	名称	占地面积(m²)	建筑面积(m²)																																																																												
1	砼房 T1	259.91	329																																																																												
2	混房 III	185.27	424.24																																																																												
3	砖房 Z1	109.34	109.34																																																																												
4	棚房 P1	628.2	629.2																																																																												
5	破房 P01	35.91	/																																																																												
序号	名称	数量	单位																																																																												
1	围墙 W	39.84	米																																																																												
2	不锈钢门 M	2	扇																																																																												
3	铁门 M	2	扇																																																																												
4	卷闸门 JZM	5	扇																																																																												
5	挡土墙 DTQ	17	米																																																																												
6	涵管 HG	25	米																																																																												
7	排水渠 PSQ	50.2	米																																																																												
8	电箱 DX	3	个																																																																												
9	变压器 BYQ	1	个																																																																												
10	门柱 MZ	6	根																																																																												
11	电线 X	65	米																																																																												
12	电缆 DL		米																																																																												
审核确认栏	测绘单位	<p>广东数源测绘技术有限公司 (公章)</p> <p>代表人: </p> <p></p> <p></p> <p>年 月 日</p>																																																																													
	权属人确认	<p>严星华 (指模)</p> <p>代表人:</p> <p>年 月 日</p>																																																																													
	征地拆迁单位	<p>佛山市高明区荷城街道城建和水利办公室 (公章)</p> <p>代表人: </p> <p></p> <p></p> <p>年 月 日</p>																																																																													

建、构筑物测绘和计算说明

一、 测量技术依据

- 1、《工程测量规范》（GB50026-2007）；
- 2、《全球定位系统实时动态测量（RTK）技术规范》（GB/T2009-2010）；
- 3、《卫星定位城市测量技术规范》（CJJT 73-2010）；
- 4、《测绘成果质量检查与验收》（GB / T24356-2009）；
- 5、《航空摄影技术设计规范》（GB / T19294-2003）。

二、 此份资料使用的长度单位为米和厘米，面积单位为平方米。

三、 此份资料共 9 页，包括：

- 建、构筑物测绘和计算说明 1 页；
- 建、构筑物建筑面积汇总表 2 页；
- 现场建、构筑物照片 5 页；
- 测绘项目平面位置示意图 1 页。

四、 其他说明

- 1、受佛山市高明区荷城街道城建和水利办公室委托，对位于佛山市高明区荷城街道东西村的建、构筑物及附属物（权属人：严星华）进行现状测绘，测绘内容包括：永久建筑物、临时建筑物及附属物。
- 2、建、构筑物边长以全站仪或手持测距仪丈量尺寸的数据为准；建（构）筑物用途为现状用途。
- 3、本次测量建（构）筑物对象包括：砼房、混房、砖房、棚房、围墙、铁门；本次测量实际范围由征地范围线决定。
- 4、测量方法：1)房屋、棚各边边长为各房角间的水平距离，其面积为各边长围合的水平投影面积；2)水泥地面、砂石地面等面积为其水平投影面积；3)围墙和铁门测量其长度和高度，长度以围墙和线长度计算，高度按平均值计算。
- 5、本测量成果用于相关部门征地拆迁及评估使用，报告中关于非测绘性质的描述仅供辅助参考，其准确定义应由评估单位或拆迁相关部门确定。

五、统计表

编号	名称	结构	层数	高度(m)	占地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	征地红线内建 筑面积(m ²)	征地红线外建 筑面积(m ²)	备注			
T1	砼房	钢筋混凝土/水泥地面	1	6.6	190.82	190.82	39.22	151.6				
T2	砼房	钢筋混凝土/瓷砖地面	2	7.9	69.09	138.18	35.54	102.64				
H1	混房	砖混/钢筋水泥顶/镀锌铁 皮柳顶/瓷砖地面	1	3.9	27.83	27.83	27.83	0				
H2	混房	砖混/钢筋水泥顶/瓷砖 地面	2	6.5	65.08	119.33	119.33	0	含一个三级化粪池			
H3	混房	砖混/钢筋水泥顶/水泥 地面	3	9.96	92.36	277.08	277.08	0				
Z1	砖房	砖/瓷砖地面/镀锌铁皮棚 顶	1	5.6	101.92	101.92	101.92	0				
Z2	砖房	砖/砖瓦房顶/水泥地面 /镀锌铁皮棚顶	1	3.51	7.42	7.42	0	7.42				
P1	棚房	水泥地面/镀锌铁皮棚顶	1	5.6	383	383	383	0				
P2	棚房	瓷砖地面/镀锌铁皮棚顶	1	7.15	245.2	245.2	2.39	242.81	含一个三级化粪池			
P01	破房	泥沙地面	/	/	35.91	/	0	0				
合计					1218.63	1490.78	986.31	504.47				
编号	名称	结构	规格									
W1	围墙	水泥、砖	厚18cm,高:2.2m							数量	单位	备注
W2	围墙	水泥、砖	厚18cm,高:2m							5.01	米	
W3	围墙	水泥、砖	厚20cm,高:2.1m							21.87	米	
M1	不锈钢门	不锈钢	长:5.3m,高:2m							12.96	米	
M2	铁门	钢铁	长:3.5m,高:2m							1	扇	
M3	铁门	钢铁	长:3m,高:3.7m							1	扇	
M4	不锈钢门	不锈钢	长:1m,高:1.9m							1	扇	

征地范围
建筑物
面积

征地范围
构筑物

征地范围
构筑物

JZM1	卷闸门	铁		宽: 2.1m、高度: 3.2m	1	扇
JZM2	卷闸门	铁		宽: 3.6m、高度: 3.2m	1	扇
JZM3	卷闸门	铁		宽: 2m、高度: 3.5m	1	扇
JZM4	卷闸门	铁		宽: 1.8m、高度: 3.2m	1	扇
JZM5	卷闸门	铁		宽: 2.4m、高度: 3.7m	1	扇
DTQ	挡土墙	砖、水泥		墙厚: 24cm、渠宽: 0.9m、水 泥渠面厚: 20cm	17	米
HG	涵管	钢筋混凝土		管径 25cm	25	米
PSQ1	排水渠	水泥		宽: 30cm、深: 24cm、深: 25cm、	15.2	米
PSQ2	排水渠	水泥		宽: 50cm、深: 24cm、深: 50cm、水泥底: 20cm、 盖顶水泥板: 15cm	10	米
PSQ3	排水渠	水泥		宽: 43cm、深: 60cm	25	米
DX1	电箱	铁		宽: 80cm、高度: 210cm、长: 60cm、含 250A 漏电断路器一个、100A 漏电断路器两个	1	个
DX2	电箱	铁		宽: 30cm、高度: 110cm、长: 80cm、含 200A 漏电断路器一个、63A 短路开关两个	1	个
DX3	电箱	铁		宽: 17cm、高度: 60cm、长: 50cm、	1	个
BYQ	变压器	铁片、低硅片/高硅片		型号: S11-M-80/10、含高压保险开关 3 个、 10 米电杆 2 根	1	个
MZ1	门柱	钢筋混凝土		长: 45cm、宽: 42cm、地面高度: 2.4m	4	根
MZ2	门柱	砖、混凝土		长: 38cm、宽: 37cm、地面高度: 6m	2	根
X	电线	铜芯		50 方、三相、五线	65	米
DL	电缆	铜芯		120 方、四线、含一根管径: 16cm、PE 保护管	19	米

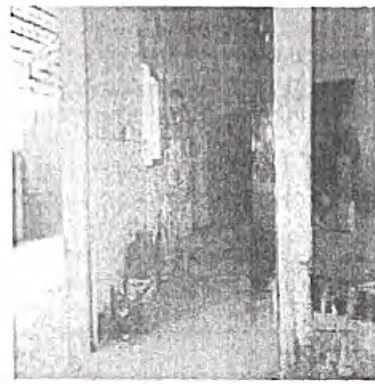
相关照片



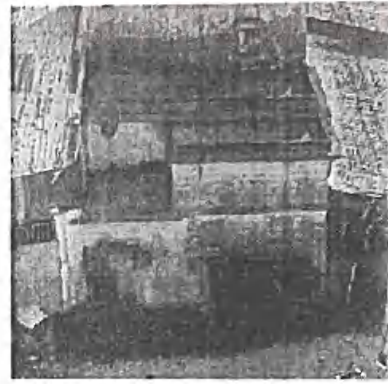
砵房 T1



砵房 T2



混房 H1



混房 H2



混房 H3



砖房 Z1



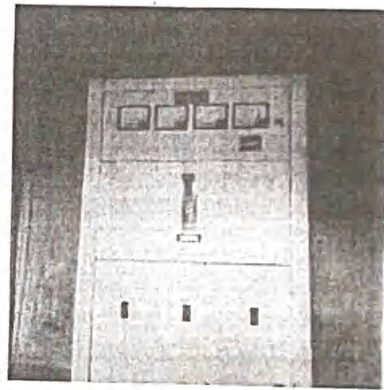
排水渠 PSQ1



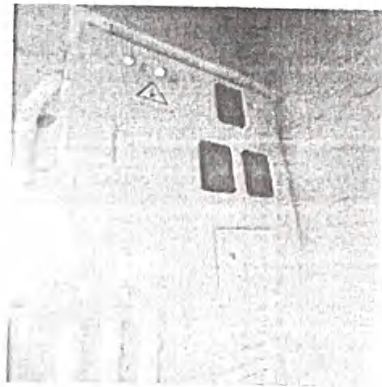
排水渠 PSQ2



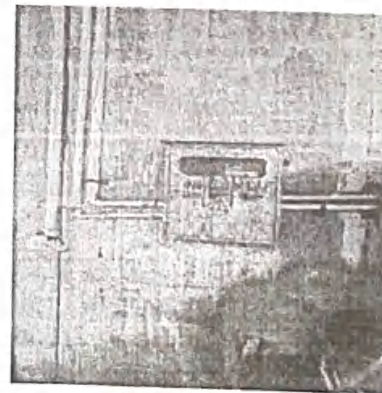
排水渠 PSQ3



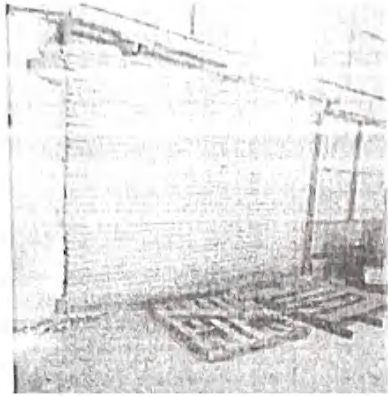
电箱 DX1



电箱 DX2



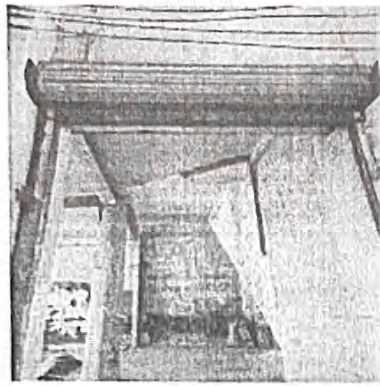
电箱 DX3



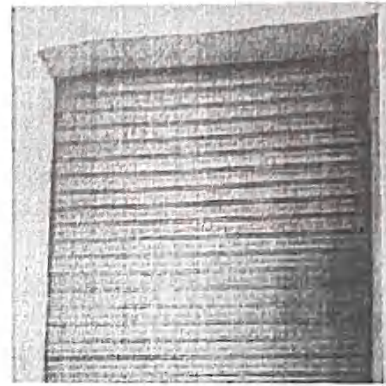
卷闸门 JZM2



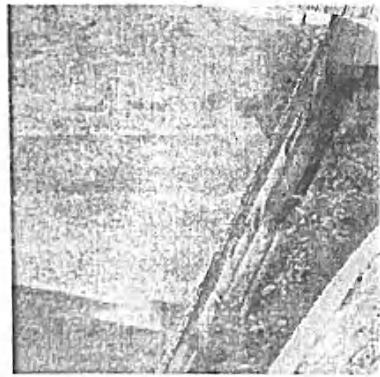
卷闸门 JZM3



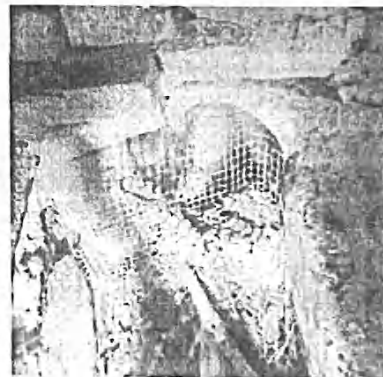
卷闸门 JZM4



卷闸门 JZM5



挡土墙 DTQ



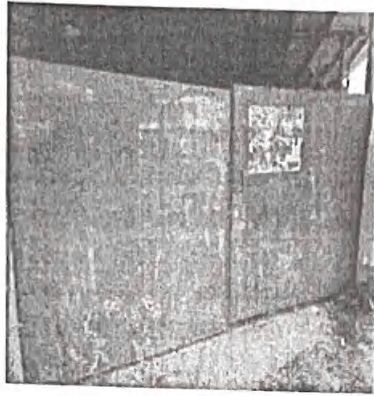
涵管 HG



围墙 W3



不锈钢门 M1



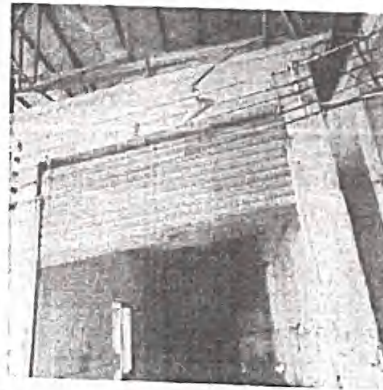
铁门 M2



铁门 M3



不锈钢门 M4



卷闸门 JZM1



砖房 Z2



棚房 P1



棚房 P2



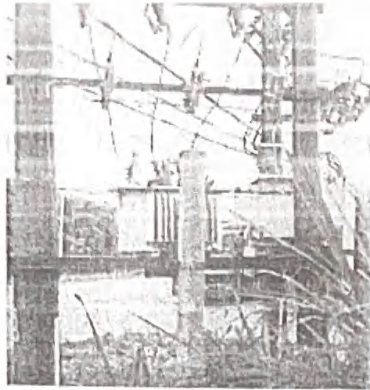
破房 P01



围墙 W1



围墙 W2



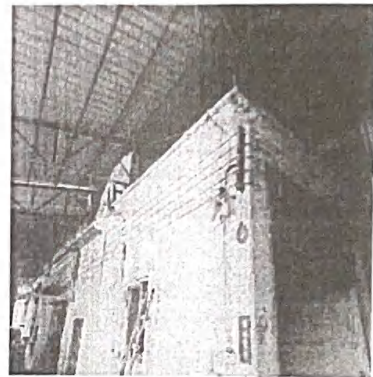
变压器 BYQ



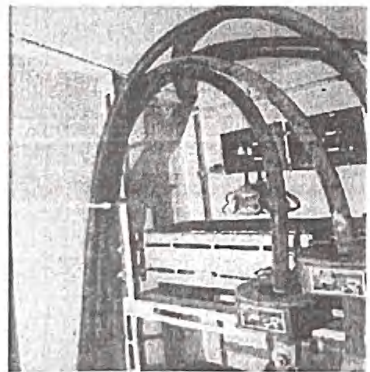
门柱 MZ1



门柱 MZ2



电线 X



电缆 DL

东西股份经济合作社地块拆迁测量位置示意图



有限公司

委托人承诺函

广东启恒土地房地产资产评估规划咨询有限公司

因确定被征收资产货币补偿金额需要，特委托贵司对严星华拥有位于佛山市高明区荷城街道东西村的相关资产进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我方承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 资产评估的经济行为符合国家规定并已获批准；
2. 资产清单所界定的范围与经济行为所涉及的资产范围一致，未重未漏；
3. 所提供的资料事实、准确、完整，有关重大事项提示充分；
4. 纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效；
5. 所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、科学、合理；
6. 不干预评估工作。

委托人（盖章）：



年 月 日

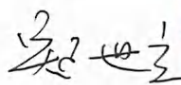
资产评估师及资产评估机构承诺函

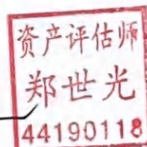
佛山市高明区荷城街道城建和水利办公室：

受贵单位的委托，我们对佛山市高明区荷城街道明西线（明富线至三富路段）征收项目涉及的严星华拥有的位于佛山市高明区荷城街道东西村的相关资产于评估基准日 2022 年 07 月 25 日的市场价值进行评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

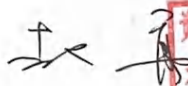
- 1、具备相应的执业资格。
- 2、评估对象和评估范围与评估委托合同约定的一致。
- 3、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 4、根据资产评估准则选用了评估方法。
- 5、充分考虑了影响评估价值的因素。
- 6、评估结论合理。
- 7、评估工作未受到干预并独立进行。

资产评估师/资产评估专业人员：





资产评估师/资产评估专业人员：





广东启恒土地房地产资产评估规划咨询有限公司



二〇二三年三月十三日

统一社会信用代码证书

统一社会信用代码 11440608MB2D71605U



颁发日期 2021年06月16日
有效期至 2024年06月15日

机构名称 佛山市高明区荷城街道城建和水
利办公室

机构性质 机关(内设机构)

机构地址 佛山市高明区荷城街道泰华路208
号

负责人 伍汝坤



赋码机关

注: 以上信息如发生变化, 应到赋码机关更新信息, 换
领新证。因不及时更新造成二维码失效等信息错误, 责
任自负。



营业执照

(副本)

统一社会信用代码

914406047361612962



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。

(副本号:2-1)

名称 广东启恒土地房地产资产评估规划咨询有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 郑世光

经营范围 一般项目：房地产评估；房地产经纪；房地产咨询；不动产权属登记代理服务；资产评估；社会稳定风险评估；工程造价咨询服务；社会经济咨询；房地产经纪；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；国土空间规划编制；国土空间开发经营服务；国土空间规划审批；国土空间开发经营服务；国土空间规划编制；国土空间开发经营服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

注册资本 伍佰万元人民币

成立日期 2002年02月05日

营业期限 长期

住所 佛山市禅城区城门口西路1号121
1房之一（住所申报）



登记机关

2022

08月

国家企业信用信息公示系统网址：<http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过
国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

国家市场监督管理总局监制

广东省财政厅

粤财评字〔2021〕2号

广东省财政厅关于广东启恒土地房地产 资产评估规划咨询有限公司等 11家机构的变更备案公告

广东启恒土地房地产资产评估规划咨询有限公司、广东中成资产评估土地房地产评估有限公司、广东中广信资产评估有限公司珠海分公司、广东宜信土地房地产估价有限公司、广东嘉业资产评估及土地房地产估价有限公司、广东弘允资产评估与房地产估价有限公司、广东茂盛土地房地产资产评估顾问有限公司、佛山市公正诚房地产土地及资产评估有限公司、广东三瑞资产评估土地房地产评估咨询有限公司、广州诚安信资产评估与房地产估价有限公司、广东中拓正信资产评估土地房地产估价有限公司等11家机构报送的《资产评估机构变更事项备案表》及有关材料齐全，根据《中华人民共和国资产评估法》《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令97号）的有关规定，予以变更备案。

上述机构的变更信息如下表所示，并已录入备案信息管理系统，可通过财政部、中国资产评估协会官方网站进行查询。

公司名称	变更项目	变更内容
广东启恒土地房地产资产评估规划咨询有限公司	法定代表人	冯代华由刘建勇变更为冯世一。
广东中成资产评估土地房地产评估有限公司	名称及股东	1.名称由佛山市中成资产评估土地房地产评估有限公司变更为广东中成资产评估土地房地产评估有限公司。 2.股东由刘建勇、冯朝成、陈国平、莫勇、詹军等5人变更为刘建勇、冯朝成、陈国平、莫勇、詹军等5人。
广东中广信资产评估有限公司珠海分公司	分支机构负责人	分支机构负责人由曹银强变更为莫国。
广东宜信土地房地产估价有限公司	股东	股东由莫朝、阮永、黄美霞、任彬、张宝斌等5人变更为莫朝、阮永、黄美霞、任彬、潘华峰等5人。
广东嘉业资产评估及土地房地产估价有限公司	股东	股东由郭伟强、黄瑞强、张任基、梁春晖等4人变更为郭伟强、黄瑞强、张任基、梁春晖、李阳等5人。
广东弘允资产评估与房地产估价有限公司	名称及股东	1.名称由广州中弘资产评估有限公司变更为广东弘允资产评估与房地产估价有限公司。 2.股东由黄朝、周敬强等2人变更为黄朝、李敬强等2人。
广东茂盛土地房地产资产评估顾问有限公司	股东	股东由张旭、付廷东、钱亮、李兴华等4人变更为张旭、付廷东、钱亮、李兴华等4人。



- 2 -

公司名称	变更项目	变更内容
佛山市公正诚房地产土地及资产评估有限公司	名称	名称由佛山市公正诚房地产土地估价有限公司变更为佛山市公正诚房地产土地及资产评估有限公司。
广东三瑞资产评估土地房地产评估咨询有限公司	股东	股东由李德林、陈伟恒、邓楚明等3人变更为李德林、陈伟恒、陈琛等3人。
广州诚安信资产评估与房地产估价有限公司	法定代表人及股东	1.法定代表人由邓洪变更为邓洪斌。 2.股东由邓洪、邓洪斌、谢国保等3人变更为邓洪、邓洪斌、刘楚贵等3人。
广东中拓正信资产评估土地房地产估价有限公司	法定代表人	法定代表人由陈志刚变更为吴艳霞。

特此公告。



公开方式：主动公开

抄送：会计师事务所。

- 3 -

- 4 -



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：郑世光

性别：男

登记编号：44190118



单位名称：广东启恒土地房地产资产评估
规划咨询有限公司

初次执业登记日期：2019-06-21

年检信息：通过 (2022-07-08)



(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：郑世光

本人印鉴：
资产评估师
郑世光
44190118



打印日期：2022-07-08

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：<http://cx.ces.org.cn>



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：赵勇

性别：男

登记编号：44220086

单位名称：广东启恒土地房地产资产评估
规划咨询有限公司

初次执业登记日期：2022-02-16

年检信息：2022年登记

所在行业组织：中国资产评估协会



(扫描二维码，查询评估师信息)

本人签名：

本人印鉴：



打印日期：2022-03-07

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：<http://cn.ces.org.cn>

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

佛山市高明区荷城街道城建和水利办公室拟征收补偿
涉及严星华拥有的位于佛山市高明区荷城街道东西村
的相关资产评估项目

资产评估说明

启恒资字（2023）第 ZD04048 号

二〇二三年三月十三日

 **广东启恒土地房地产资产评估规划咨询有限公司**
GUANGDONG QIHENG LAND & REAL ESTATE ASSETS EVALUATION PLANNING CONSULTING CO., LTD.

公司地址：佛山市禅城区城门头西路1号1211房之一

办公电话：0757-82095539、82095776 传真：0757-82095785

目 录

第一部分 关于评估说明使用范围的声明	1
第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明	2
第三部分 评估对象与评估范围说明	3
一、评估对象和评估范围	3
第四部分 资产核实总体情况说明	6
一、资产核实人员组织、实施时间和过程	6
二、影响资产核实的事项及处理方法	6
三、核实结论	6
第五部分 评估技术说明	7
一、评估对象概况	7
二、评估技术分析说明	7
第六部分 评估结论及分析	11
一、评估结论	11
二、评估价值与账面价值比较变动情况及说明	11

第一部分 关于评估说明使用范围的声明

本资产评估说明，仅供评估主管机关、企业主管部门核准(备案)审查资产评估报告和相关监管部门检查评估机构工作之用，非法律、行政法规规定，材料的全部或部分内容不得提供给其它任何单位和个人，也不得见诸于公开媒体；任何未经评估机构和委托方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。

第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明

根据国家资产评估的有关规定，该部分内容由委托人撰写，具体内容见委托人提供的《企业关于进行资产评估有关事项的说明》。

第三部分 评估对象与评估范围说明

一、评估对象和评估范围

(一) 评估对象

评估对象为严星华拥有的位于佛山市高明区荷城街道东西村的相关资产。

(二) 评估范围

评估范围包括建构筑物及附属设施、物资搬迁费，具体内容详见如下：

1、建(构)筑物及附属设施

法律权属状况：属于严星华所有；

经济状况：本次评估资产均为使用状态；

物理状况：建构筑物及附属设施为砼房、混房、砖房、棚房、破房、围墙、涵管、挡土墙、排水渠、门柱、电线、电缆等，如下表所示。

序号	编号	名称	结构	层数	长度(m)	高度(m)	占地面积(m ²)	总面积/数量	征地范围内数量	征地范围外数量	单位
1	T1	砼房	钢筋混凝土/水泥地面	1	/	6.6	190.82	190.82	39.22	151.6	平方米
2	T2	砼房	钢筋混凝土/水泥地面	2	/	7.9	69.09	138.18	35.54	102.64	平方米
3	H1	混房	砖混/钢筋水泥顶/锌铁皮棚顶/水泥地面	1	/	3.9	27.83	27.83	27.83	/	平方米
4	H2	混房	砖混/钢筋水泥顶/水泥地面	2	/	6.5	65.08	119.33	119.33	/	平方米
5	H3	混房	砖混/钢筋水泥顶/水泥地面	3	/	9.96	92.36	277.08	277.08	/	平方米
6	Z1	砖房	砖/水泥地面/锌铁皮棚顶	1	/	5.6	101.92	101.92	101.92	/	平方米
7	Z2	砖房	砖/砖瓦房顶/水泥地面/锌铁皮棚顶	1	/	3.51	7.42	7.42	/	7.42	平方米
8	P1	棚房	水泥地面/锌铁皮棚顶	1	/	5.6	383	383	383	/	平方米
9	P2	棚房	水泥地面/锌铁皮棚顶	1	/	7.15	245.2	245.2	2.39	242.81	平方米

10	PO1	破房	泥沙地面	/	/	/	35.91	/	/	/	平方米
11	W1	围墙	水泥、砖,厚18cm、高2.2m	/	5.01	2.2	/	11.022	/	/	平方米
12	W2	围墙	水泥、砖,厚18cm、高2m	/	21.87	2	/	43.74	/	/	平方米
13	W3	围墙	水泥、砖,厚20cm、高2.1m	/	12.96	2.1	/	27.216	/	/	平方米
14	HG	涵管	钢筋混凝土,管径25cm	/	25	/	/	25	/	/	米
15	DTQ	挡土墙	砖、水泥,墙高度:2.3m、墙厚:24cm、渠宽:0.9m、水泥渠面厚:20cm	/	17	/	/	17	/	/	米
16	PSQ1	排水渠	水泥,宽:30cm、厚:24cm、深:25cm	/	15.2	/	/	15.2	/	/	米
17	PSQ2	排水渠	水泥,宽:50cm、厚:24cm、深:50cm、水泥底:20cm、盖顶水泥板:15cm	/	10	/	/	10	/	/	米
18	PSQ3	排水渠	水泥,宽:43cm、深:60cm	/	25	/	/	25	/	/	米
19	MZ1	门柱	钢筋混凝土,长:45cm、宽:42cm、地面高度:2.4m	/	/	/	/	4	/	/	根
20	MZ2	门柱	砖、混凝土,长:38cm、宽:37cm、地面高度:6m	/	/	/	/	2	/	/	根
21	X	电线	铜芯,50方、三相、五线	/	65	/	/	65	/	/	米
22	DL	电缆	铜芯,120方、四线、含一根管径:16cm,PE保护管	/	15	/	/	19	/	/	米

2、物资搬迁

法律权属状况:属于严星华所有;

经济状况:本次评估资产均为使用状态;

物理状况:为杂物、不锈钢门、铁门、卷闸门、电箱、变压器等生产生活物资,需考虑拆除、装卸、安装、搬运费用,如下表所示。

序号	种类名称	规格	数量	单位
1	杂物	包括陶瓷化工 480 吨（其中色料 200 吨、熔块印刷釉类 280 吨）混料机 3 台，叉车 1 台，杂物 10 吨	50	车
2	不锈钢门	不锈钢，长：5.3m、高：2m	1	扇
3	不锈钢门	长：1m、高：1.9m	1	扇
4	铁门	钢铁，长：3.5m、高：2m	1	扇
5	铁门	钢铁，长：3m、高：3.7m	1	扇
6	卷闸门	铁，宽：2.1m、高度：3.2m	1	扇
7	卷闸门	铁，宽：3.6m、高度：3.2m	1	扇
8	卷闸门	铁，宽：2m、高度：3.5m	1	扇
9	卷闸门	铁，宽：1.8m、高度：3.2m	1	扇
10	卷闸门	铁，宽：2.4m、高度：3.7m	1	扇
11	电箱	铁，宽：80cm、高度：210cm、长：60cm、含 250A 漏电断路器一个、100A 漏电断路器两个	1	个
12	电箱	铁，宽：30cm、高度：110cm、长：80cm、含 200A 漏电断路器一个、63A 短路开关两个	1	个
13	电箱	铁，宽：17cm、高度：60cm、长：50cm	1	个
14	变压器	铁片、低硅片/高硅片，型号：S11-M-80/10、含高压保险开关 3 个、10 米电杆 2 根	1	个

具体详见《建（构）筑物及附属设施评估申报表》及《物资搬迁费评估申报表》。

本次纳入评估范围的资产与委托评估时确定的资产范围一致。

第四部分 资产核实总体情况说明

一、资产核实人员组织、实施时间和过程

本公司由资产评估师与征收双方对委托评估资产进行了清点和核实，核实的对象为资产的数量、使用维护状况等情况，土地征地范围由委托人签署确认，核实相关产权信息，评估数量依据委托人提供的数量确定，了解委托评估资产的现状。

对建构筑物及其他附属设施的清查核实方法主要为：1、核查实物，即根据申报明细表，查对建构筑物及其他附属设施的数量，现场勘查建构筑物及其他附属设施规格、材质等。
2、了解建构筑物及其他附属设施的竣工验收、权属等情况。

对物资资产的清查核实方法主要为：1、清点实物。

二、影响资产核实的事项及处理方法

截止到评估基准日，评估人员并未发现存在影响勘查核实的事项。

三、核实结论

评估人员随同委托人有关人员进行现场勘查，评估对象为严星华拥有的位于佛山市高明区荷城街道东西村的相关资产，与委托人提供的资产清单相符。

第五部分 评估技术说明

一、评估对象概况

评估对象为严星华拥有的位于佛山市高明区荷城街道东西村的相关资产，具体见《建（构）筑物及附属设施评估申报表》及《物资搬迁费评估申报表》和现场勘查照片。

二、评估技术分析说明

（一）用成本法估算建（构）筑物及附属设施的市场价值

测算示例：本报告以《建（构）筑物及附属设施评估结果明细表》第5项“混房”为例测算示例如下：

序号	编号	名称	结构	层数	长度 (m)	高度 (m)	占地面积 (m ²)	总面积/ 数量	征地范 围内面 数量	征地范 围外数 量	单位
5	H3	混房	砖混/钢筋水泥 顶/水泥地面	3	/	9.96	92.36	277.08	277.08	/	平方 米

（1）开发成本

本次评估开发成本主要包括勘查设计和前期工程费、建筑安装工程费、基础设施建设费、公共配套设施建设费以及其他工程费。

①建筑安装工程费

A、土建工程费

土建工程含墙体、梁板柱、墙混凝土、楼梯混凝土、零星混凝土、屋面、脚手架等。评估对象土建工程仅包含基础、墙体、梁板柱、墙混凝土、零星混凝土、彩钢屋面、钢架、支承钢管、脚手架、室外配套工程，根据《佛山工程造价信息》（2022年第2季度）及《广东省房屋建筑与装饰工程综合定额》（2018），估算评估对象的土建工程费用为850.00元/平方米。

B、安装工程费

安装工程含给排水、通风、电气、消防、电梯、综合布线等，评估对象安装工程仅包含给排水、通风、电气、综合布线等，根据《佛山工程造价信息》（2022年第2季度）及

《广东省房屋建筑与装饰工程综合定额》(2018),估算评估对象的安装工程费标准为 340.00 元/平方米。

C、装饰装修工程费

装饰装修工程费含门窗、内部装饰、外部装饰工程等。根据《佛山工程造价信息》(2022 年第 2 季度)及《广东省房屋建筑与装饰工程综合定额》(2018),估算装饰装修工程费为 220 元/平方米。

因此,评估对象的建筑安装工程费合计为:

$$850.00+340.00+220.00=1410.00 \text{ (元/平方米)}$$

②勘查设计和前期工程费

勘查设计费一般为市场价值的 3%,前期工程费包括市场调研、可行性研究费用,一般为市场价值的 2%—3%;考虑到估价对象为无证建筑物,费用相对较少,评估人员取前期工程费和勘查设计费之和为建筑安装工程费的 2%。因此评估对象的前期工程费、勘查设计费为:

$$1410.00 \times 2\% = 28.20 \text{ (元/平方米)}$$

③基础设施建设费

基础设施建设费一般在估算土地价值时计算,本次评估的仅为建筑物的重置价值,根据不重不漏原则,故本项取零。

④开发期间税费

开发期间税费主要为城市基础设施配套费,无证建筑物一般无缴纳城市基础设施配套费,故本项取零。

⑤公共配套设施建设费

公共配套设施建设费一般在估算土地价值时计算,本次评估的仅为建筑物的重置折旧价值,根据不重不漏原则,故本项取零。

⑥其他工程费(工程监理费、竣工验收费等)

评估对象为无证建筑物,不能单独销售,不计算销售费用,因此为 0。

故开发成本 = ① + ② + ③ + ④ + ⑤ + ⑥ = 1410.00 + 28.20 + 0 + 0 + 0 + 0 = 1438.20 (元/平方米)

(2) 管理费用

根据近期《广东省建设工程价格信息》、同类建筑物预决算资料,管理费用一般为开发成本的 2%-5%,根据评估对象的具体情况确定本次评估管理费用为开发成本的 2%。

$$\text{管理费用} = 1438.20 \times 2\% = 28.76 \text{ (元/平方米)}$$

(3) 销售费用

评估对象未办理产权证明，不能单独销售，本次评估不计算销售费用。

(4) 投资利息

建设期分为前期和建造期，自动工开发之日起至竣工之日止，本次评估假设建造期为半年。建筑物开发成本、管理费用等在建设周期内均匀投入，计息期为建造期的一半，即0.25年，利率取价值时点中国人民银行的六个月内短期贷款利率4.35%，则：

$$\begin{aligned} \text{投资利息} &= (\text{开发成本} + \text{管理费用}) \times [(1 + \text{贷款利率})^{\text{开发周期} \times 0.5} - 1] \\ &= (1438.20 + 28.76) \times [(1 + 4.35\%)^{0.25} - 1] \\ &= 15.70 \text{ (元/平方米)} \end{aligned}$$

(5) 销售税费

评估对象未办理产权证明，不能单独销售，本次评估不计算销售税费。

(6) 投资利润

根据类似开发项目确定投资利润一般为建安成本、管理费用、销售费用之和的5%-10%，根据市场调查了解，本次评估投资利润率取8%，则：

$$\begin{aligned} \text{投资利润} &= (\text{开发成本} + \text{管理费用} + \text{销售费用}) \times \text{投资利润率} \\ &= (1438.20 + 28.76 + 0) \times 8\% \\ &= 117.36 \text{ (元/平方米)} \end{aligned}$$

(7) 重置成本

建筑物重置成本 = 开发成本 + 管理费用 + 销售费用 + 销售税费 + 投资利息 + 投资利润

根据上面计算公式，代入数据得：

$$\begin{aligned} \text{重置成本单价} &= 1438.20 + 28.76 + 0 + 0 + 15.70 + 117.36 \\ &= 1,600.00 \text{ (元/平方米) (取整至十位)} \end{aligned}$$

重置总价 = 重置单价 × 评估面积

$$\begin{aligned} &= 1,600 \times 277.08 \\ &= 443,328 \text{ (元) (取整至个位)} \end{aligned}$$

综上，其余建（构）筑物及附属设施的评估结果根据上述原则、方法进行确认评估，本项目的评估结果为1,786,024元。详见《建（构）筑物及附属设施评估结果明细表》。

(二) 测算物资搬迁费的市场价值

测算示例：本次以《物资搬迁费评估结果明细表》第1项资产“杂物”作为测算示例如下：

(1) 概况

序号	名称	规格	数量	单位
1	杂物	包括陶瓷化工 480 吨（其中色料 200 吨、熔块印刷釉类 280 吨）混料机 3 台，叉车 1 台，杂物 10 吨	50	车

(2) 搬迁单价

经市场调查，运输车辆为 9.6 米长，载重 10 吨厢式货车，含装卸，运距 30 公里物资搬迁市场价为 1200 元/车，结合评估对象实际情况，本次物资搬迁单价取 1200 元/车。

3、搬迁费总价

搬迁费用 = 搬迁单价 × 搬迁数量 = 1200 × 50 = 60,000 (元)

综上，其他物资的评估结果根据上述原则、方法进行确认。详见《物资搬迁费评估结果明细表》，合计得出 69,300 元。

(三) 汇总评估对象价值

依上述可知，评估对象在评估基准日评估的评估总价合计为：

评估总价 = 建（构）筑物及附属设施市场价值 + 物资搬迁费

= 1,786,024 + 69,300

= 1,855,324 (元)

第六部分 评估结论及分析

评估结论根据以上评估工作得出：

一、评估结论

根据国家的有关政策、法规及委托人提供的有关资料，结合评估人员经验，遵循独立、客观、公正等原则，采用科学的评估方法，确定评估对象在二〇二二年七月二十五日评估总价合计为人民币壹佰捌拾伍万伍仟叁佰贰拾肆元整（¥1,855,324 元）。具体情况详见附件一。

二、评估价值与账面价值比较变动情况及说明

委托人及产权持有人未提供评估对象的账面价值，故无法对评估对象的评估价值与账面价值进行比较分析。