

评估报告书

项目名称：位于开平市月山镇大岗潘公寨矿区北侧的建筑用砂岩资源
的价值评估

委托方：开平市自然资源局

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5月20日起至2025年5月22日

评估报告编号：江南方价评报字[2025]第316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	5
五、评估依据	5
六、评估方法	6
七、评估程序实施过程 and 情况	7
八、评估假设与限制条件	8
九、评估结论	9
十、特别事项说明	9
十一、评估报告使用限制说明	10
十二、评估作业日期	11
十三、评估有效期	11
十四、评估机构	11
十五、评估人员	11
第三部分 评估报告书附件	12

第一部分

致委托方函

开平市自然资源局：

受贵单位的委托，我公司对位于开平市月山镇大岗潘公寨矿区北侧的建筑用砂岩资源进行了价格评估，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¥13,738.50 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 5 月 22 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

受开平市自然资源局的委托，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，对位于开平市月山镇大岗潘公寨矿区北侧的建筑用砂岩资源进行价格评估。现将评估情况综述如下：

一、评估项目基本情况

价格评估对象为位于开平市月山镇大岗潘公寨矿区北侧的建筑用砂岩资源。

评估对象的数量、状况等信息以广东恒达勘测工程有限公司进行勘探后出具的《开平市月山镇大岗潘公寨矿区北侧堆放建筑用砂岩检测报告》为依据。

该土石方堆放范围面积为 2540.2 平方米，堆放土方量为 3053.0 立方米，为建筑用砂岩。

二、价格评估目的

本次评估拟为委托方了解资产价值而提供评估对象在价格评估基准日时的市场价值作参考。

三、价格评估基准日

2025 年 5 月 20 日

四、价值类型

价格评估对象在价格评估基准日，采用公开市场价值标准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《开平市月山镇大岗潘公寨矿区北侧堆放建筑用砂岩检测报告》。

（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) 资产拥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

根据国家关于资产评估的有关法规，遵循独立、客观、公正和科学的原则及其他一般公认的评估原则，我们对委托评估范围内资产进行了必要的核查及技术调查，实施了我们认为必要的其他程序，在此基础上，分别对成本法、市场法、收益法三种评估方法的适用性进行了分析判断，最终确定采用市场法。

七、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

取得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。

八、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假设在市场上进行交易时的价格。
- 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、资产所涉及的国家和地区目前的政治、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项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。

九、评估结论

评估对象在价格评估基准日的评估价值为：人民币壹万叁仟柒佰叁拾捌元伍角（¥13,738.50元），详见附件明细表。

十、特别事项说明

1、本次价格评估仅为委托方提供评估对象的市场价值作参考依据，不作它用。

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。

9、引用专业报告作为评估依据情况：评估对象的数量、状况等信息以广东恒达勘测工程有限公司进行勘探后出具的《开平市月山镇大岗潘公寨矿区北侧堆放建筑用砂岩检测报告》为依据。评估对象的名称、数量、状况的信息是根据勘察报告进行估算，可能与实际名称、数量等情况有误差，评估对象日后在处置时应以现场清点的名称、数量等情况为准。

10、本次评估对象的价值已扣除开挖、运输等费用。

十一、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无关单位或个人。

十二、评估作业日期

2025 年 5 月 20 日至 2025 年 5 月 22 日。

十三、评估有效期

本评估报告书自出具日起有效期为一年。

十四、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

十五、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 5 月 22 日



第三部分

附 件

- 1、《评估结果明细表》1 页；
- 2、《评估技术报告》5 页；
- 3、《开平市月山镇大岗潘公寨矿区北侧堆放建筑用砂岩检测报告》
复印件 4 页；
- 4、现场查勘照片 1 页；
- 5、《企业法人营业执照》复印件 1 页；
- 6、《价格评估机构资质证书》复印件 1 页；
- 7、《价格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：开平市自然资源局

评估基准日：2025年5月20日

金额单位：人民币元

序号	评估对象座落	评估对象名称	单位	数量	评估单价 (元/立方米)	评估总价（元）	备注
1	开平市月山镇大岗潘公寨矿区北侧	建筑用砂岩资源	立方米	3,053.00	4.50	13,738.50	委托标的数量等信息及相关资料均以第三方机构出具的《开平市月山镇大岗潘公寨矿区北侧堆放建筑用砂岩检测报告》为准
合计						13,738.50	

注：评估结果包含土石方开挖、运输等费用。



评估技术报告

一、评估对象和评估范围

本次评估的评估对象及评估范围为位于开平市月山镇大岗潘公寨矿区北侧的建筑用砂岩资源。

评估对象的数量、状况等信息以广东恒达勘测工程有限公司进行勘探后出具的《开平市月山镇大岗潘公寨矿区北侧堆放建筑用砂岩检测报告》为依据。

该土石方堆放范围面积为2540.2平方米，堆放土方量为3053.0立方米，为建筑用砂岩。

二、评估过程

1、收集资料及准备

根据委托人提供的资料，与委托人进行沟通 and 核对。

2、实地查勘

在评估现场对资产现场勘察，核实委估项目是否与实际相符。对委托人评估基准日时的资产现状。在勘察时，主要察看了资产的品种、现状、规格等，并作了观察记录和拍照。

3、市场调查

市场调查主要是搜集与各项资产的有关资料，主要查找相关的资产市场价格及咨询同类资产的市场价值，如周边同类岩石交易情况等。另外，评估人员也咨询了同类资产的市场价值。通过上述资料的搜集工作，使评估有了可靠的依据，以确保评估值的合理性。

4、评定估算

在实施了上述调查和勘察的基础上，根据委估各项资产的具体情况，采用适宜的评估方法进行评估和撰写评估说明。

三、评估方法

根据本次评估的目的，由于评估对象所在地岩石市场交易活跃，同类型的岩石交易实例较多，交易情况和背景清晰，可取得类似岩石交易的可比案例并加以修正，故采用市场法进行评估。

四、测算过程

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方法。本次评估采用市场法中的直接比较法。

直接比较法是指利用参照物的交易价格及参照物得某一基本特征直接与评估对象的同一基本特征进行比较而判断评估对象价值的一类方法。其基本计算公式为：

评估对象价值=参照物成交价格×评估对象特征÷参照物特征

或：评估对象价值=参照物合理成交价格。

1、评估对象基本情况

资产名称：建筑用砂岩

坐落：开平市月山镇大岗潘公寨矿区北侧。

数量：3053.0立方米。

2、选择可比实例

(1)选取原则

类似资产指的是与岩石交易处在同一供求圈内，并在用途等方面与岩石相同或相近的资产。本次评估对象参考案例的选取原则上是参考规范的要求进行。

(2) 选取过程

评估人员通过对区域内岩石交易情况调查及询价方式，我们随机抽取了同一供需圈内多个比较案例，然后进行筛选，最终确定以下三个与评估对象综合要素最接近的案例作为计算时的比较案例，可比实例见下表：

可比案例	坐落	出让收益 (元/立方)	交易日期	备注
一	广东招鑫石业有限公司	4.40	2025年4月	
二	江门市玮泰石业有限公司	4.30	2025年4月	
三	江门市新会区大泽永鑫石业有限公司	4.80	2025年3月	

3、编制比较因素条件说明表

根据评估对象与可比实例的比较因素，编制比较因素条件说明表。

比较因素		评估对象	案例一	案例二	案例三
坐落		开平市月山镇大岗潘公寨矿区北侧的建筑用砂岩资源	广东招鑫石业有限公司	江门市玮泰石业有限公司	江门市新会区大泽永鑫石业有限公司
类别		建筑用砂岩	建筑用砂岩	建筑用砂岩	建筑用砂岩
单位可采储量收益 (元/立方米)		待估	4.40	4.30	4.80
交易情况		正常	正常	正常	正常
交易日期		2025年5月20日	2025年4月	2025年4月	2025年3月
区域 因素	供需情况	供给大于需求	供给大于需求	供给大于需求	供给大于需求
	道路通达度	临次要干道(或宽敞通畅支路)	临次要干道(或宽敞通畅支路)	临次要干道(或宽敞通畅支路)	临次要干道(或宽敞通畅支路)
个别 因素	大小	较合适	较合适	较合适	较合适
	形状	对利用无不良影响	对利用无不良影响	对利用无不良影响	对利用无不良影响

4、编制比较因素条件指数表

(1)编制比较因素条件指数说明

根据评估对象与比较实例各种因素具体情况，编制比较因素条件指数表。比较因素说明如下：

1)交易情况：实例A、B、C均属正常交易，故评估对象修正系数为100，比较案例均为100。

2)交易日期：本次评估，三个比较实例的交易时间与评估对象评估基准日的交易价格相对稳定，故无需进行期日修正。

3)区位因素修正

区位因素	供需情况	将供需情况分为供给小于需求、供需平衡、供给大于需求，对应为优、较优、一般三个等级，以评估对象为100,每增加或减少一个级别，指数增加或减少。
	道路通达度	将道路通达度分为临主要干道、临次要干道(或宽敞通畅支路)、临支路、临巷道、不临路，对应为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以评估对象为100,每增加或减少一个级别，指数增加或减少2。

4)个别因素修正

个别因素	大小	将大小分为合适、较合适、一般、较劣、劣五个等级，以评估对象为100,每增加或减少一个级别，指数增加或减少2。
	形状	将形状分为规则、较规则、对利用无不良影响、不规则、较差，对应为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以该评估对象为100,每相差一个等级指数增加或减少2

5、编制比较因素条件指数表和比较因素修正系数表，见下表：

比较因素		评估对象	案例一	案例二	案例三
坐落		开平市月山镇大岗潘公寨矿区北侧的建筑用砂岩资源	广东招鑫石业有限公司	江门市玮泰石业有限公司	江门市新会区大泽永鑫石业有限公司
类别		建筑用砂岩	建筑用砂岩	建筑用砂岩	建筑用砂岩
单位可采储量收益(元/立方米)		待估	4.40	4.30	4.80
交易情况		100	100	100	100
交易日期		100	100	100	100
区域因素	供需情况	100	100	100	100
	道路通达度	100	100	100	100
个别因素	大小	100	100	100	100
	形状	100	100	100	100

比较因素		案例一	案例二	案例三
坐落		广东招鑫石业有限公司	江门市玮泰石业有限公司	江门市新会区大泽永鑫石业有限公司
类别		建筑用砂岩	建筑用砂岩	建筑用砂岩
单位可采储量收益(元/立方米)		4.40	4.30	4.80
交易情况		100/100	100/100	100/100
交易日期		100/100	100/100	100/100
区域 因素	供需情况	100/100	100/100	100/100
	道路通达度	100/100	100/100	100/100
个别 因素	大小	100/100	100/100	100/100
	形状	100/100	100/100	100/100
比准价格(元/立方米)		4.40	4.30	4.80
修正幅度(%)		0.00%	0.00%	0.00%
比准价格权重		33.33%	33.33%	33.33%
平均比准价格(元/立方米)		4.50		

经过比较分析，认为实例A、B、C修正后的结果均符合客观情况，根据评估人员对各案例的实地勘查和分析对比，认为取三个案例比准价格的算数平均值，则：

评估单价 $= (4.40 + 4.30 + 4.80) \div 3 = 4.50$ 元/立方米

评估价值 $= 3,053.00 \times 4.50 = 13,738.50$ 元，大写：人民币壹万叁仟柒佰叁拾捌元伍角

江门市南方价格鉴证有限公司

2025年5月22日

开平市月山镇大岗潘公寨矿区北侧堆放
建筑用砂岩检测报告

测量单位：广东恒达勘测工程有限公司

测绘等级：乙 级

测绘编号：乙测资字 44510086

2024 年 1 月 6 日

开平市月山镇大岗潘公寨矿区北侧堆放 建筑用砂岩检测报告

一、测区概况

开平市月山镇大岗潘公寨矿区北侧堆放建筑用砂岩检测项目位于开平市月山镇大岗潘公寨矿区北侧。土石方堆放点原为山地，因工程建设需要近期临时堆放了一些土石方材料。

二、工程内容

受开平市自然资源局委托，我司承担了开平市月山镇大岗潘公寨矿区北侧堆放建筑用砂岩检测项目测量任务，工程主要内容为：

- 1、对现状地形测量，测量的比例尺为 1:500；
- 2、根据测绘的地形图结合委托方的相关要求对该区域进行土石方计算工作。

三、作业依据

- 1、《城市测量规范》CJJ/T8-2011；
- 2、《工程测量标准》GB50026-2020；
- 3、《城市测量规范》(CJJ-99)；
- 4、《1:500 1:1000 1:2000 地形图图式》GB/T20257.1-2017；
- 5、《数字测绘成果质量检查与验收》GB/T 18316-2008；
- 6、《卫星定位城市测量技术标准》CJJ/T73-2019。

四、土方测量范围



根据委托方的要求及现场指认的范围，本次土方测量的面积为 2540.2 平方米。

五、 控制测量

利用广东省自然资源厅测绘院提供的省 CORS 卡做的 T1、T2 为坐标及高程起算。控制点属国家大地 2000 坐标系、1985 年国家高程系。

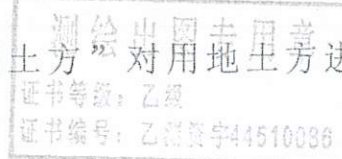
根据以上作业依据进行本次测量。采用中海达 iRTK2GPS 双频接收机进行控制点的引测工作。

六、 地形测量

根据以上作业依据，我司进行地形测量工作。本次测量控制以等级控制点 T1、T2 为起算，按照测量要求使用 GPS 接收机对用地现状进行外业数据采集，对该区域进行 1:500 地形测量。测绘范围内的道路、土堆、坎、坑等地物地貌。内业使用地形地籍成图软件 CASS10.0 整理成图，输出 CAD 格式数字化图

七、 土方计算

本次土石方计算采用南方软件 CASS10.0 的方格网法来进行。依据现场测量的地形图标高生成第二期三角网，然后根据四周的原地貌高程数据采用 CASS10.0 中方格网法的“计算两期间土方”对用地土方进行电脑自动计算。



经计算该土石方堆放范围面积为 2540.2 平方米，堆放土方量为 3053.0 立方米，为建筑用砂岩。

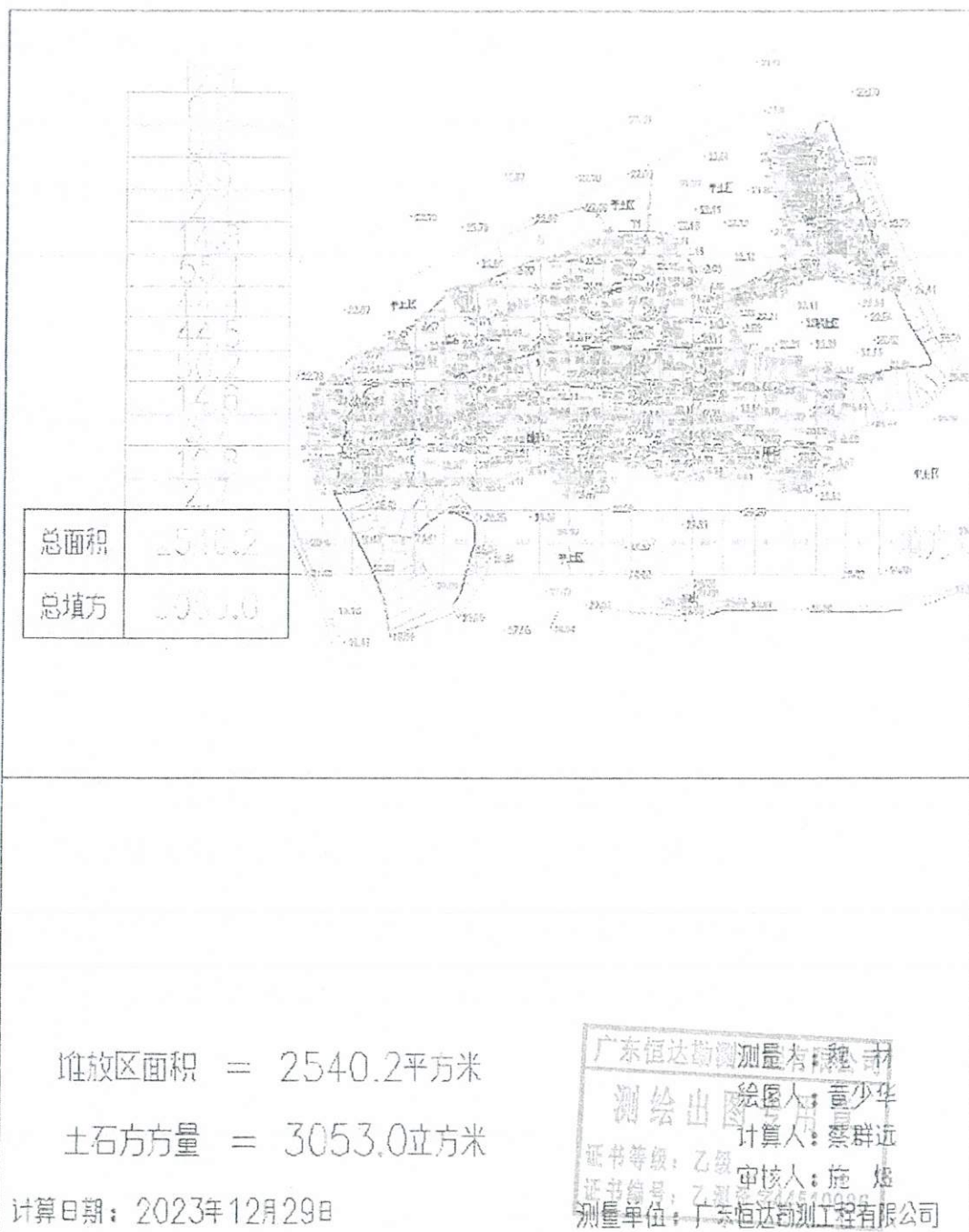
八、 提交资料

- 1、 测量验收报告一式四份；

2、 资料光盘一张。

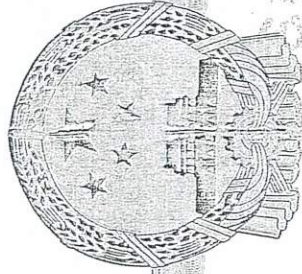
3、 图件

开平市月山镇大岗潘公寨矿区北侧堆放建筑用砂岩
检测项目方格网法沙方量计算





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

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)



SCJDGL 登记机关

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。

发证单位:

证书有效期: 至 2027 年 01 月 22 日

2024 年 03 月 21 日

