

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	4444160005202500232
合同编号:	粤千福田资合字[2025]第ZH047号
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	粤千福田资评报字[2025]0184号
报告名称:	采矿权竞得人拟补偿位于广东省遂溪县港门镇枫树村委会北地村矿区建筑用砂矿采矿权项目陈询所有的地上附着物
评估结论:	4,322,084.00元
评估报告日:	2025年10月22日
评估机构名称:	广东千福田资产土地房地产评估规划测绘有限公司
签名人员:	张坤明 (资产评估师) 正式会员 编号: 44210104 李森木 (资产评估师) 正式会员 编号: 44000533
	
(可扫描二维码查询备案业务信息)	

说明: 报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案, 不作为协会对该报告认证、认可的依据, 也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

备案回执生成日期: 2025年10月24日

ICP备案号京ICP备2020034749号

采矿权竞得人拟补偿位于广东省遂溪县港门镇枫树村委会北地村

矿区建筑用砂矿采矿权项目陈询所有的地上附着物

资产评估报告

粤千福田资评报字[2025]0184号

广东千福田资产土地房地产评估规划测绘有限公司
Guangdong QianFutian Asset Land Real Estate Appraisal
Planning and Surveying Co., Ltd

评估基准日：二〇二五年九月十五日

报告提交日期：二〇二五年十月二十二日

目 录

声明.....	1
资产评估报告书摘要.....	2
资产评估报告书正文.....	7
一、委托人及其他资产评估报告使用人.....	7
二、评估目的.....	7
三、评估范围和对象.....	7
四、价值类型及其定义.....	9
五、评估基准日.....	9
六、评估依据.....	9
七、评估方法.....	10
八、评估程序实施过程和情况.....	11
九、评估假设.....	12
十、评估结论.....	12
十一、特别事项说明.....	14
十二、评估报告使用限制说明.....	15
十三、评估报告日.....	16

附件:

- 1、委估资产照片;
- 2、《评估委托合同》、《广东省遂溪县港门镇北地村矿区建筑用砂矿范围红线图》、《关于委估资产权属的说明》复印件;
- 3、资产评估机构营业执照复印件;
- 4、资产评估机构备案公告复印件;
- 5、资产评估师职业资格证书登记卡复印件。

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、行政法规规定和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，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

(三) 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。

(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对其评估对象可实现价格的保证。

(五) 资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

(六) 资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

资产评估报告书摘要

提示: 本摘要内容摘自资产评估报告书, 欲了解本评估项目的全面情况, 应认真阅读资产评估报告书全文。

一、委托人及其他资产评估报告使用人:

委托人: 广东省遂溪县港门镇枫树村北地经济合作社

其他资产评估报告使用人: 广东省遂溪县港门镇枫树村北地经济合作社、陈询、采矿权竞得人、补偿过程中涉及的单位及相关人员

二、评估目的: 为委托人进行补偿所涉及的地上附着物补偿价值进行评估, 为上述经济行为提供价值参考。

三、评估范围和对象: 评估范围为位于广东省遂溪县港门镇枫树村委会北地村矿区建筑用砂矿采矿权项目地上附着物, 详见下表。评估对象为位于广东省遂溪县港门镇枫树村委会北地村矿区建筑用砂矿采矿权项目地上附着物的补偿价值。

序号	名称	规格	单位	数量	备注
1	饲养棚 1	棚房, 水泥柱, 木梁, 硬底化, 高 2.5 米	m ²	196.47	
2	饲养棚 2	砖墙, 木梁, 沥青纸屋面, 室内简单水泥地面	m ²	59.87	
3	饲养棚 3	棚房, 水泥柱, 木梁, 硬底化, 高 2.5 米	m ²	23.49	
4	饲养棚 4	棚房, 水泥柱, 木梁, 硬底化, 高 2.5 米	m ²	216.65	
5	破坏房屋	已塌, 只有基础	m ²	127.91	
6	饲养棚 5	棚房, 水泥柱, 木梁, 硬底化, 高 2.5 米	m ²	93.04	
7	饲养棚 6	猪棚, 钢柱, 钢梁, 硬底化, 高 3-4 米, 波纹瓦顶, 场内有砌筑	m ²	742.68	
8	饲养棚 7	棚房, 钢柱, 钢梁, 硬底化, 高 2.5 米, 波纹瓦顶	m ²	368.59	
9	饲养棚 8	棚房, 水泥柱, 木梁, 硬底化, 高 2.5 米	m ²	150.85	
10	饲养棚 9	棚房, 钢柱, 钢梁, 硬底化, 高 2.5 米, 波纹瓦顶	m ²	146.09	

11	饲养棚 10	棚房, 水泥柱, 木梁, 硬底化, 高 2.5 米	m ²	154.41	
12	饲养棚 11	棚房, 水泥柱, 木梁, 硬底化, 高 2.5 米	m ²	183.90	
13	饲养棚 12	棚房, 水泥柱, 木梁, 硬底化, 高 2.5 米	m ²	129.86	
14	水池 1	土池, 覆膜, 深 1.2 米	立方米	13.06	10.88 m ²
15	简易棚	集装箱房	m ²	17.8	
16	饲养棚 13	棚房, 水泥柱, 木梁, 硬底化, 高 2.5 米	m ²	156.87	
17	砖房 1	砖墙, 星铁瓦屋面, 室内简单水泥地面	m ²	187.96	
18	砖房 2	棚房, 钢柱, 钢梁, 硬底化, 高 2.5 米, 波纹瓦顶	m ²	20.88	现状为棚屋
19	饲养棚 14	棚房, 水泥柱, 木梁, 硬底化, 高 2.5 米	m ²	205.04	
20	饲养棚 15	棚房, 钢柱, 钢梁, 硬底化, 高 2.5 米, 波纹瓦顶	m ²	165.38	
21	饲养棚 16	棚房, 钢柱, 钢梁, 硬底化, 高 2.5 米, 波纹瓦顶	m ²	186.29	
22	水池 2	土池, 深 1.2 米	立方米	17.38	14.48 m ²
23	饲养棚 16	棚房, 钢柱, 钢梁, 硬底化, 高 2.5 米, 波纹瓦顶	m ²	189.19	
24	棚	棚房, 水泥柱, 木梁, 硬底化, 高 2.5 米	m ²	22.06	
25	饲养棚 17	棚房, 水泥柱, 木梁, 硬底化, 高 2.5 米	m ²	92.79	
26	饲养棚 18	棚房, 钢柱, 木梁, 硬底化, 高 2.5 米, 波纹瓦顶	m ²	92.45	
27	饲养棚 19	棚房, 钢柱, 木梁, 硬底化, 高 2.5 米, 波纹瓦顶	m ²	132.99	
28	饲养棚 20	棚房, 水泥柱, 木梁, 硬底化, 高 2.5 米	m ²	173.43	
29	水池 3	土池, 深 1.2 米	立方米	80.3	66.92 m ²
30	机井	外口径 35CM, 内口径 30CM, 深 80 米	口	8	
31	土坟		穴	7	自行找墓地
32	电线杆	水泥杆, 高 7.2 米, 杆距 25 米	支	50	
33	电线	共 4 条, 35mm 线, 非铜芯	米	4900	
34	发财树	平均高 1.5 米, 胸径周长 9-10cm, 148 亩, 行距 1 米, 株距 50cm	棵	197284	含滴管等滴灌系统
35	桉树	胸径周长平均 40cm	亩	93.878	

36	砖房 3	混合结构 2 层, 室内地面水泥找平、内墙及天花石灰水扫白	m ²	100	位于 8 号西侧
----	------	-------------------------------	----------------	-----	----------

四、价值类型：市场价格

五、评估基准日：2025 年 09 月 15 日

六、评估方法：市场法。

七、评估结论：在评估基准日 2025 年 09 月 15 日和评估假设条件下，委估资产的补偿价值为人民币肆佰叁拾贰万贰仟零捌拾肆元整（¥4,322,084.00 元），详见下表：

序号	名称	规格	单位	数量	单价 (元)	总价(元)	备注
1	饲养棚 1	棚房, 水泥柱, 木梁, 硬底化, 高 2.5 米	m ²	196.47	260	51,082.00	
2	饲养棚 2	砖墙, 木梁, 沥青纸屋面, 室内简单水泥地面	m ²	59.87	540	32,330.00	
3	饲养棚 3	棚房, 水泥柱, 木梁, 硬底化, 高 2.5 米	m ²	23.49	260	6,107.00	
4	饲养棚 4	棚房, 水泥柱, 木梁, 硬底化, 高 2.5 米	m ²	216.65	260	56,329.00	
5	破坏房屋	已塌, 只有基础	m ²	127.91	0	0.00	
6	饲养棚 5	棚房, 水泥柱, 木梁, 硬底化, 高 2.5 米	m ²	93.04	260	24,190.00	
7	饲养棚 6	猪棚, 钢柱, 钢梁, 硬底化, 高 3-4 米, 波纹瓦顶, 场内有砌筑	m ²	742.68	550	408,474.00	
8	饲养棚 7	棚房, 钢柱, 钢梁, 硬底化, 高 2.5 米, 波纹瓦顶	m ²	368.59	260	95,833.00	
9	饲养棚 8	棚房, 水泥柱, 木梁, 硬底化, 高 2.5 米	m ²	150.85	260	39,221.00	
10	饲养棚 9	棚房, 钢柱, 钢梁, 硬底化, 高 2.5 米, 波纹瓦顶	m ²	146.09	260	37,983.00	
11	饲养棚 10	棚房, 水泥柱, 木梁, 硬底化, 高 2.5 米	m ²	154.41	260	40,147.00	
12	饲养棚 11	棚房, 水泥柱, 木梁, 硬底化, 高 2.5 米	m ²	183.90	260	47,814.00	
13	饲养棚 12	棚房, 水泥柱, 木梁, 硬底化, 高 2.5 米	m ²	129.86	260	33,764.00	
14	水池 1	土池, 覆膜, 深 1.2 米	立方米	13.06	45	588.00	10.88 m ²
15	简易棚	集装箱房	m ²	17.8	310	5,518.00	
16	饲养棚 13	棚房, 水泥柱, 木梁, 硬底化, 高 2.5 米	m ²	156.87	260	40,786.00	
17	砖房 1	砖墙, 星铁瓦屋面, 室内简单水泥地面	m ²	187.96	540	101,498.00	

18	砖房 2	棚房, 钢柱, 钢梁, 硬底化, 高 2.5 米, 波纹瓦顶	m ²	20.88	260	5,429.00	现状为棚屋
19	饲养棚 14	棚房, 水泥柱, 木梁, 硬底化, 高 2.5 米	m ²	205.04	260	53,310.00	
20	饲养棚 15	棚房, 钢柱, 钢梁, 硬底化, 高 2.5 米, 波纹瓦顶	m ²	165.38	260	42,999.00	
21	饲养棚 16	棚房, 钢柱, 钢梁, 硬底化, 高 2.5 米, 波纹瓦顶	m ²	186.29	260	48,435.00	
22	水池 2	土池, 深 1.2 米	立方米	17.38	45	782.00	14.48 m ²
23	饲养棚 16	棚房, 钢柱, 钢梁, 硬底化, 高 2.5 米, 波纹瓦顶	m ²	189.19	260	49,189.00	
24	棚	棚房, 水泥柱, 木梁, 硬底化, 高 2.5 米	m ²	22.06	260	5,736.00	
25	饲养棚 17	棚房, 水泥柱, 木梁, 硬底化, 高 2.5 米	m ²	92.79	260	24,125.00	
26	饲养棚 18	棚房, 钢柱, 木梁, 硬底化, 高 2.5 米, 波纹瓦顶	m ²	92.45	260	24,037.00	
27	饲养棚 19	棚房, 钢柱, 木梁, 硬底化, 高 2.5 米, 波纹瓦顶	m ²	132.99	260	34,577.00	
28	饲养棚 20	棚房, 水泥柱, 木梁, 硬底化, 高 2.5 米	m ²	173.43	260	45,092.00	
29	水池 3	土池, 深 1.2 米	立方米	80.3	40	3,212.00	66.92 m ²
30	机井	外口径 35CM, 内口径 30CM, 深 80 米	口	8	24000	192,000.00	
31	土坟		穴	7	5000	35,000.00	自行找墓地
32	电线杆	水泥杆, 高 7.2 米, 杆距 25 米	支	50	500	25,000.00	
33	电线	共 4 条, 35mm 线, 非铜芯	米	4900	22	107,800.00	
34	发财树	平均高 1.5 米, 胸径周长 9-10cm, 148 亩, 行距 1 米, 株距 50cm	棵	197284	11.0	2,170,124.00	含滴管等滴灌系统
35	桉树	胸径周长平均 40cm	亩	93.878	3500	328,573.00	
36	砖房 3	混合结构 2 层, 室内地面水泥找平、内墙及天花石灰水扫白	m ²	100	1050	105,000.00	位于 8 号西侧
合计						4,322,084.00	

八、评估结论有效期:

按现行规定和评估准则, 在本报告载明的评估假设和限制条件没有重大变化的基础上, 只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时(2025 年 09 月 15 日至 2026 年 09 月 14 日) 才可以使用本评估报告。如超过一年, 应重新进行资产评估。

九、特别事项说明：

（一）产权瑕疵

1、本评估报告中资产权属资料由委托人提供，其真实性由委托人负责并承担相应的法律责任。

2、本报告仅就委估资产的补偿价值作出评估，不应被认为是本公司对委估对象的法律权属提供保证。

（二）未决事项、法律纠纷等不确定因素：

评估专业人员在评估过程中未发现未决事项、法律纠纷等不确定因素。

（三）重大期后事项：

1、评估基准日至评估报告出具日未发生影响委估资产价值的重大期后事项；

2、评估报告出具日期之后和本评估结果有效期内，如发生影响委估资产价值的重大期后事项，不能直接使用本评估结论；

3、在本次评估结果有效期内若价值标准发生变化并对资产评估价值产生明显影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估值。

（四）其他：

1、本次委估资产的范围是根据委托人提供的《评估委托合同》、《地上附着物评估申报表》、《广东省遂溪县港门镇北地村矿区建筑用砂矿范围红线图》、《关于委估资产权属的说明》确定，委托人带领评估专业人员对评估对象进行实地勘查，确定查勘委估资产与《评估委托合同》、《地上附着物评估申报表》评估范围一致，若本次委估资产状况与实际不符，评估值应作相应调整。

2、上述评估结果中的评估价值，是设立在委估资产现状条件下于评估基准日所表现的特定经济环境所列目的能够实现的假设条件下而提出的专业意见，不应被认为是对评估基准日可实现价格的保证。

3、对于评估中可能存在的影响评估结果的其他瑕疵事项，委托人在报告评估时未作特别说明，在评估专业人员根据其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。

4、在本项目补偿过程中，如出现因土地四至界址、地上附着物处置等问题产生纠纷或争议，由委托人、权属人、出资补偿人自行协商处理。

十、评估报告日：

评估报告日为 2025 年 10 月 22 日。

粤千福田资评报字[2025]0184号

资产评估报告书

广东省遂溪县港门镇枫树村北地经济合作社：

广东千福田资产土地房地产评估规划测绘有限公司接受贵单位的委托，根据国家有关法律、法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用市场法，按照必要的评估程序，位于广东省遂溪县港门镇枫树村委会北地村矿区建筑用砂矿采矿权项目地上附着物的补偿价值进行了评估，现将资产评估情况及评估结果报告如下：

一、委托人及其他资产评估报告使用人：

委托人：广东省遂溪县港门镇枫树村北地经济合作社

其他资产评估报告使用人：广东省遂溪县港门镇枫树村北地经济合作社、陈询、采矿权竞得人、补偿过程中涉及的单位及相关人员

二、评估目的：

为委托人进行补偿所涉及的地上附着物补偿价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

三、评估范围和对象：

评估范围为位于广东省遂溪县港门镇枫树村委会北地村矿区建筑用砂矿采矿权项目地上附着物，详见下表。评估对象为位于广东省遂溪县港门镇枫树村委会北地村矿区建筑用砂矿采矿权项目地上附着物的补偿价值。

根据委托人提供的《评估委托合同》、《地上附着物评估申报表》、《广东省遂溪县港门镇北地村矿区建筑用砂矿范围红线图》、《关于委估资产权属的说明》明确该项目四至和面积，委托人和评估专业人员双方对地上附作物进行现场查勘，发财树进行查勘抽样，确定评估对象，地上附着物为陈询所有，详见下表：

序号	名称	规格	单位	数量	备注
1	饲养棚1	棚房，水泥柱，木梁，硬底化，高2.5米	m ²	196.47	

2	饲养棚 2	砖墙, 木梁, 沥青纸屋面, 室内简单水泥地面	m ²	59.87	
3	饲养棚 3	棚房, 水泥柱, 木梁, 硬底化, 高 2.5 米	m ²	23.49	
4	饲养棚 4	棚房, 水泥柱, 木梁, 硬底化, 高 2.5 米	m ²	216.65	
5	破坏房屋	已塌, 只有基础	m ²	127.91	
6	饲养棚 5	棚房, 水泥柱, 木梁, 硬底化, 高 2.5 米	m ²	93.04	
7	饲养棚 6	猪棚, 钢柱, 钢梁, 硬底化, 高 3-4 米, 波纹瓦顶, 场内有砌筑	m ²	742.68	
8	饲养棚 7	棚房, 钢柱, 钢梁, 硬底化, 高 2.5 米, 波纹瓦顶	m ²	368.59	
9	饲养棚 8	棚房, 水泥柱, 木梁, 硬底化, 高 2.5 米	m ²	150.85	
10	饲养棚 9	棚房, 钢柱, 钢梁, 硬底化, 高 2.5 米, 波纹瓦顶	m ²	146.09	
11	饲养棚 10	棚房, 水泥柱, 木梁, 硬底化, 高 2.5 米	m ²	154.41	
12	饲养棚 11	棚房, 水泥柱, 木梁, 硬底化, 高 2.5 米	m ²	183.90	
13	饲养棚 12	棚房, 水泥柱, 木梁, 硬底化, 高 2.5 米	m ²	129.86	
14	水池 1	土池, 覆膜, 深 1.2 米	立方米	13.06	10.88 m ²
15	简易棚	集装箱房	m ²	17.8	
16	饲养棚 13	棚房, 水泥柱, 木梁, 硬底化, 高 2.5 米	m ²	156.87	
17	砖房 1	砖墙, 星铁瓦屋面, 室内简单水泥地面	m ²	187.96	
18	砖房 2	棚房, 钢柱, 钢梁, 硬底化, 高 2.5 米, 波纹瓦顶	m ²	20.88	现状为棚屋
19	饲养棚 14	棚房, 水泥柱, 木梁, 硬底化, 高 2.5 米	m ²	205.04	
20	饲养棚 15	棚房, 钢柱, 钢梁, 硬底化, 高 2.5 米, 波纹瓦顶	m ²	165.38	
21	饲养棚 16	棚房, 钢柱, 钢梁, 硬底化, 高 2.5 米, 波纹瓦顶	m ²	186.29	
22	水池 2	土池, 深 1.2 米	立方米	17.38	14.48 m ²
23	饲养棚 16	棚房, 钢柱, 钢梁, 硬底化, 高 2.5 米, 波纹瓦顶	m ²	189.19	
24	棚	棚房, 水泥柱, 木梁, 硬底化, 高 2.5 米	m ²	22.06	
25	饲养棚 17	棚房, 水泥柱, 木梁, 硬底化, 高 2.5 米	m ²	92.79	

26	饲养棚 18	棚房, 钢柱, 木梁, 硬底化, 高 2.5 米, 波纹瓦顶	m ²	92.45	
27	饲养棚 19	棚房, 钢柱, 木梁, 硬底化, 高 2.5 米, 波纹瓦顶	m ²	132.99	
28	饲养棚 20	棚房, 水泥柱, 木梁, 硬底化, 高 2.5 米	m ²	173.43	
29	水池 3	土池, 深 1.2 米	立方米	80.3	66.92 m ²
30	机井	外口径 35CM, 内口径 30CM, 深 80 米	口	8	
31	土坟		穴	7	自行找墓地
32	电线杆	水泥杆, 高 7.2 米, 杆距 25 米	支	50	
33	电线	共 4 条, 35mm 线, 非铜芯	米	4900	
34	发财树	平均高 1.5 米, 胸径周长 9-10cm, 148 亩, 行距 1 米, 株距 50cm	棵	197284	含滴管等滴灌系统
35	桉树	胸径周长平均 40cm	亩	93.878	
36	砖房 3	混合结构 2 层, 室内地面水泥找平、内墙及天花石灰水扫白	m ²	100	位于 8 号西侧

四、价值类型及其定义：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。

本报告所称“评估价值”，是指所约定的评估范围与对象在本报告遵循的评估原则，基于一定的评估假设和前提条件下，按照本报告所述程序、方法和价值类型，仅为本报告约定评估目的服务而提出的评估意见。

五、评估基准日：

本项目评估基准日为 2025 年 09 月 15 日，评估中采用的价格标准取自评估基准日有效的价格标准。

该基准日是由委托人提供的《评估委托合同》确定。

本次评估中，资产评估范围的界定、评估价值的确定、评估参数选取等，均以该基准日之外部经济环境以及市场情况确定。本报告书中一切取价标准均为评估基准日有效的价值标准，所有资产均为基准日实际存在的资产。

六、评估依据：

我们在本次资产评估工作中所遵循的国家、地方政府和有关部门的法律法规，以及在评估中参考的文件资料主要有：

(一)评估行为依据

《使用集体土地开采矿产资源意向性协议书》。

(二)法律法规依据

- 1、《中华人民共和国民法典》（自 2021 年 1 月 1 日起施行）；
- 2、《中华人民共和国资产评估法》（由中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于 2016 年 7 月 2 日通过，自 2016 年 12 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 28 号）；
- 4、《国有资产评估管理办法》（国务院第 91 号令，1991 年）；
- 5、其他适用的相关法律、法规、文件政策、准则及规定。

(三)评估准则和规范依据

- 1、《资产评估基本准则》（财资〔2017〕43 号文）；
- 2、《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30 号文）；
- 3、《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2018〕35 号文）；
- 4、《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2018〕36 号文）；
- 5、《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35 号文）；
- 6、《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33 号文）；
- 7、《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2018〕37 号文）；
- 8、《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42 号文）；
- 9、《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47 号文）；
- 10、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48 号文）。

(四)评估产权依据

委托人提供的《评估委托合同》、《地上附着物评估申报表》、《广东省遂溪县港门镇北地村矿区建筑用砂矿范围红线图》、《关于委估资产权属的说明》。

(五)评估取价依据

- 1、《湛江市人民政府关于印发湛江市征收土地青苗及地上附着物补偿办法的通知》（湛府规〔2025〕4 号）；
- 2、国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料；
- 3、委托人提供的有关申报资料及其他评估相关资料；
- 4、评估专业人员现场查看、核实及市场调查资料。

七、评估方法：

（一）资产评估的基本方法

资产评估基本方法有市场法、收益法与成本法。

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。

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。

其使用的基本前提有：

- 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。

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。其使用的基本前提有：

- 1、被评估资产处于持续使用状态或设定处于持续使用状态；
- 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。

（二）评估方法的选择

评估专业人员对委估资产有关文件资料进行了必要的审核和分析，并进行了认真的实地查勘，调查了解委估资产周围环境情况，结合实际情况及评估目的，本次评估采用市场法进行测算，最终确定评估对象的价值。

市场法即在清查核实的基础上，根据市场上相同或相近资产的市场交易价格，并根据评估专业人员现市场调查情况，结合委估资产特点，对被评估资产进行一系列修正，从而得出委估资产的评估价值。

八、评估程序实施过程和情况：

资产评估过程分以下阶段进行：

（一）接受委托

评估专业人员进入评估现场后，首先进行以下工作：

- 1、向委托人了解评估目的，明确评估的范围和对象；
- 2、与委托人签署资产评估业务约定书；
- 3、与委托人共同选定评估基准日。

（二）资产清查

- 1、听取委托人有关人员对委估资产状况（包括历史和现状）的介绍；
- 2、核实委托人填报的有关资料及搜集产权证明文件；
- 3、进行现场实物抽样，对资产状况进行检查，作出记录，向相关工作人员了解资产状况。

(三) 评定估算

- 1、根据委估资产的特点，选择制定具体的评估方法；
- 2、查阅委估资产的有关资料；
- 3、收集价格信息资料，开展市场调研询价工作；
- 4、对各项委估资产进行数据处理，分项作出评定估算，并初步汇算出评估价值。

(四) 评估汇总

公司内部对评估报告进行了审核，检查并确认有无错、漏、重评的情况，进行必要的调整、修改和完善。

(五) 编制和提交评估报告阶段

根据初步评估结果，编制相关评估说明，在核实确认相关评估说明评估结果准确无误，评估工作没有发生重复和遗漏情况的基础上，确定最终评估结论，撰写资产评估报告；根据相关法律、法规、资产评估准则和评估机构内部质量控制制度，对评估报告及评估程序执行情况进行必要的内部审核；与委托人或者委托人许可的相关当事方就评估报告有关内容进行必要沟通；按资产评估业务约定书的要求向委托人提交正式资产评估报告。

九、评估假设：

- 1、本次评估的基本前提是国家宏观经济政策无重大变化；
- 2、本评估结果建立在委托人提供所有文件资料真实、准确、完整、客观基础上，为委托人指定之评估对象在评估基准日的公开市场价值。

本评估结果仅在满足上述有关基本前提及假设条件的情况下成立。

十、评估结论：

在评估基准日 2025 年 09 月 15 日和评估假设条件下，委估资产的补偿价值为人民币肆佰叁拾贰万贰仟零捌拾肆元整（¥4,322,084.00 元），详见下表：

序号	名称	规格	单位	数量	单价 (元)	总价(元)	备注
1	饲养棚 1	棚房，水泥柱，木梁，硬底化， 高 2.5 米	m ²	196.47	260	51,082.00	
2	饲养棚 2	砖墙，木梁，沥青纸屋面，室 内简单水泥地面	m ²	59.87	540	32,330.00	

3	饲养棚 3	棚房, 水泥柱, 木梁, 硬底化, 高 2.5 米	m ²	23.49	260	6,107.00	
4	饲养棚 4	棚房, 水泥柱, 木梁, 硬底化, 高 2.5 米	m ²	216.65	260	56,329.00	
5	破坏房屋	已塌, 只有基础	m ²	127.91	0	0.00	
6	饲养棚 5	棚房, 水泥柱, 木梁, 硬底化, 高 2.5 米	m ²	93.04	260	24,190.00	
7	饲养棚 6	猪棚, 钢柱, 钢梁, 硬底化, 高 3-4 米, 波纹瓦顶, 场内有砌筑	m ²	742.68	550	408,474.00	
8	饲养棚 7	棚房, 钢柱, 钢梁, 硬底化, 高 2.5 米, 波纹瓦顶	m ²	368.59	260	95,833.00	
9	饲养棚 8	棚房, 水泥柱, 木梁, 硬底化, 高 2.5 米	m ²	150.85	260	39,221.00	
10	饲养棚 9	棚房, 钢柱, 钢梁, 硬底化, 高 2.5 米, 波纹瓦顶	m ²	146.09	260	37,983.00	
11	饲养棚 10	棚房, 水泥柱, 木梁, 硬底化, 高 2.5 米	m ²	154.41	260	40,147.00	
12	饲养棚 11	棚房, 水泥柱, 木梁, 硬底化, 高 2.5 米	m ²	183.90	260	47,814.00	
13	饲养棚 12	棚房, 水泥柱, 木梁, 硬底化, 高 2.5 米	m ²	129.86	260	33,764.00	
14	水池 1	土池, 覆膜, 深 1.2 米	立方米	13.06	45	588.00	10.88 m ²
15	简易棚	集装箱房	m ²	17.8	310	5,518.00	
16	饲养棚 13	棚房, 水泥柱, 木梁, 硬底化, 高 2.5 米	m ²	156.87	260	40,786.00	
17	砖房 1	砖墙, 星铁瓦屋面, 室内简单水泥地面	m ²	187.96	540	101,498.00	
18	砖房 2	棚房, 钢柱, 钢梁, 硬底化, 高 2.5 米, 波纹瓦顶	m ²	20.88	260	5,429.00	现状为棚屋
19	饲养棚 14	棚房, 水泥柱, 木梁, 硬底化, 高 2.5 米	m ²	205.04	260	53,310.00	
20	饲养棚 15	棚房, 钢柱, 钢梁, 硬底化, 高 2.5 米, 波纹瓦顶	m ²	165.38	260	42,999.00	
21	饲养棚 16	棚房, 钢柱, 钢梁, 硬底化, 高 2.5 米, 波纹瓦顶	m ²	186.29	260	48,435.00	
22	水池 2	土池, 深 1.2 米	立方米	17.38	45	782.00	14.48 m ²
23	饲养棚 16	棚房, 钢柱, 钢梁, 硬底化, 高 2.5 米, 波纹瓦顶	m ²	189.19	260	49,189.00	
24	棚	棚房, 水泥柱, 木梁, 硬底化, 高 2.5 米	m ²	22.06	260	5,736.00	
25	饲养棚 17	棚房, 水泥柱, 木梁, 硬底化, 高 2.5 米	m ²	92.79	260	24,125.00	

26	饲养棚 18	棚房, 钢柱, 木梁, 硬底化, 高 2.5 米, 波纹瓦顶	m ²	92.45	260	24,037.00	
27	饲养棚 19	棚房, 钢柱, 木梁, 硬底化, 高 2.5 米, 波纹瓦顶	m ²	132.99	260	34,577.00	
28	饲养棚 20	棚房, 水泥柱, 木梁, 硬底化, 高 2.5 米	m ²	173.43	260	45,092.00	
29	水池 3	土池, 深 1.2 米	立方米	80.3	40	3,212.00	66.92 m ²
30	机井	外口径 35CM, 内口径 30CM, 深 80 米	口	8	24000	192,000.00	
31	土坟		穴	7	5000	35,000.00	自行找墓地
32	电线杆	水泥杆, 高 7.2 米, 杆距 25 米	支	50	500	25,000.00	
33	电线	共 4 条, 35mm 线, 非铜芯	米	4900	22	107,800.00	
34	发财树	平均高 1.5 米, 胸径周长 9-10cm, 148 亩, 行距 1 米, 株距 50cm	棵	197284	11.0	2,170,124.00	含滴管等滴灌系统
35	桉树	胸径周长平均 40cm	亩	93.878	3500	328,573.00	
36	砖房 3	混合结构 2 层, 室内地面水泥找平、内墙及天花石灰水扫白	m ²	100	1050	105,000.00	位于 8 号西侧
合计						4,322,084.00	

十一、特别事项说明:

(一) 产权瑕疵

1、本评估报告中资产权属资料由委托人提供, 其真实性由委托人负责并承担相应的法律责任。

2、本报告仅就委估资产的补偿价值作出评估, 不应被认为是本公司对委估对象的法律权属提供保证。

(二) 未决事项、法律纠纷等不确定因素:

评估专业人员在评估过程中未发现未决事项、法律纠纷等不确定因素。

(三) 重大期后事项:

1、评估基准日至评估报告出具日未发生影响委估资产价值的重大期后事项;
2、评估报告出具日期之后和本评估结果有效期内, 如发生影响委估资产价值的重大期后事项, 不能直接使用本评估结论;

3、在本次评估结果有效期内若价值标准发生变化并对资产评估价值产生明显影响时, 委托人应及时聘请评估机构重新确定评估值。

(四) 其他:

1、本次委估资产的范围是根据委托人提供的《评估委托合同》、《地上附着物评估申报表》、《广东省遂溪县港门镇北地村矿区建筑用砂矿范围红线图》、《关于委估资产权属的说明》确定，委托人带领评估专业人员对评估对象进行实地勘查，确定查勘委估资产与《评估委托合同》、《地上附着物评估申报表》评估范围一致，若本次委估资产状况与实际情况不符，评估值应作相应调整。

2、上述评估结果中的评估价值，是设立在委估资产现状条件下于评估基准日所表现的特定经济环境所列目的能够实现的假设条件下而提出的专业意见，不应被认为是对评估基准日可实现价格的保证。

3、对于评估中可能存在的其他瑕疵事项，委托人在报告评估时未作特别说明，在评估专业人员根据其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。

4、在本项目补偿过程中，如出现因土地四至界址、地上附着物处置等问题产生纠纷或争议，由委托人、权属人、出资补偿人自行协商处理。

十二、评估报告使用限制说明：

（一）使用范围：

1、本报告仅用于补偿提供价值参考，不得用于其他用途。

2、本报告包含若干备查文件，所有备查文件本报告的重要组成部分，但应与本报告正文同时使用才有效。

3、按现行规定和评估准则，在本报告载明的评估假设和限制条件没有重大变化的基础上，只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时（2025年09月15日至2026年09月14日）才可以使用本评估报告。如果资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，委托人应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

4、未征得评估机构和资产评估师同意，本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方另有约定的除外。

（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专业人员不承担责任。

（三）除委托人、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对评估对象可实现价格的保证。

(五) 本评估报告是以委托人提供的相关产权属证明材料复印件为依据，评估专业人员已对评估对象的法律权属给予了合理关注。

(六) 本报告中对评估对象法律权属的陈述不代表评估师对评估对象的法律权属提供保证或鉴证意见。本报告不能成为资产的权属证明文件，亦不为资产的权属状况承担任何法律责任。

(七) 本评估报告内容的解释权属本评估机构，除国家法律、法规有明确的特殊规定外，其他任何单位、部门均无权解释。

十三、评估报告日

本评估报告日为 2025 年 10 月 22 日。

广东千福田资产土地房地产评估规划测绘有限公司



法人代表：

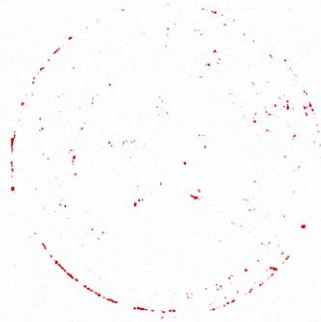
中国·湛江

资产评估师：



附 件：

- 1、 委估资产照片；
- 2、 《评估委托合同》、《广东省遂溪县港门镇北地村矿区建筑用砂矿范围红线图》、《关于委估资产权属的说明》复印件；
- 3、 资产评估机构营业执照复印件；
- 4、 资产评估机构备案公告复印件；
- 5、 资产评估师职业资格证书登记卡复印件。



地上附着物评估结果表

评估基准日：2025年9月15日

评估委托人（盖章）：

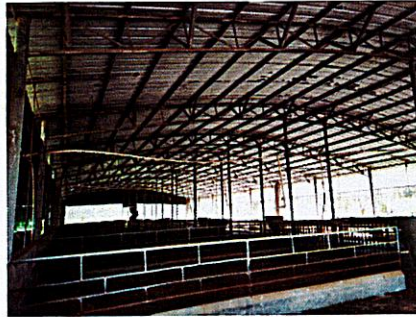
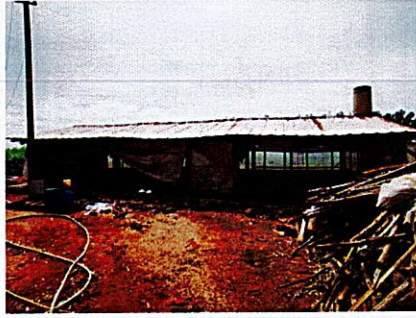
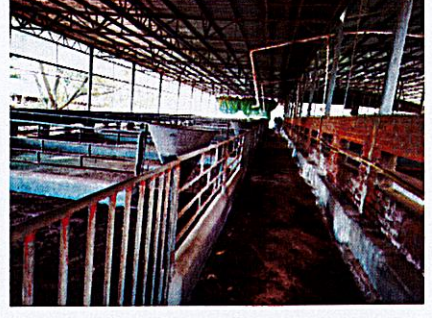
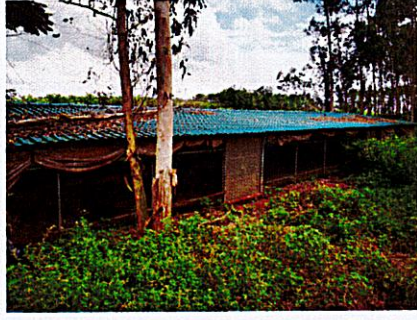
序号	名称	规格	单位	数量	单价（元）	总价（元）	备注
1	饲养棚1	棚房，水泥柱，木梁，硬底化，高2.5米	m ²	196.47	260	51,082.00	
2	饲养棚2	砖墙，木梁，沥青纸屋面，室内简单水泥地面	m ²	59.87	540	32,330.00	
3	饲养棚3	棚房，水泥柱，木梁，硬底化，高2.5米	m ²	23.49	260	6,107.00	
4	饲养棚4	棚房，水泥柱，木梁，硬底化，高2.5米	m ²	216.65	260	56,329.00	
5	破坏房屋	已塌，只有基础	m ²	127.91	0	0.00	
6	饲养棚5	棚房，水泥柱，木梁，硬底化，高2.5米	m ²	93.04	260	24,190.00	
7	饲养棚6	猪棚，钢柱，钢梁，硬底化，高3-4米，波纹瓦顶，场内有砌筑	m ²	742.68	550	408,474.00	
8	饲养棚7	棚房，钢柱，钢梁，硬底化，高2.5米，波纹瓦顶	m ²	368.59	260	95,833.00	
9	饲养棚8	棚房，水泥柱，木梁，硬底化，高2.5米	m ²	150.85	260	39,221.00	
10	饲养棚9	棚房，钢柱，钢梁，硬底化，高2.5米，波纹瓦顶	m ²	146.09	260	37,983.00	
11	饲养棚10	棚房，水泥柱，木梁，硬底化，高2.5米	m ²	154.41	260	40,147.00	
12	饲养棚11	棚房，水泥柱，木梁，硬底化，高2.5米	m ²	183.90	260	47,814.00	
13	饲养棚12	棚房，水泥柱，木梁，硬底化，高2.5米	m ²	129.86	260	33,764.00	
14	水池1	土池，覆膜，深1.2米	立方米	13.06	45	588.00	10.88m ²
15	简易棚	集装箱房	m ²	17.8	310	5,518.00	
16	饲养棚13	棚房，水泥柱，木梁，硬底化，高2.5米	m ²	156.87	260	40,786.00	
17	砖房1	砖墙，星铁瓦屋面，室内简单水泥地面	m ²	187.96	540	101,498.00	
18	砖房2	棚房，钢柱，钢梁，硬底化，高2.5米，波纹瓦顶	m ²	20.88	260	5,429.00	现状为棚屋
19	饲养棚14	棚房，水泥柱，木梁，硬底化，高2.5米	m ²	205.04	260	53,310.00	
20	饲养棚15	棚房，钢柱，钢梁，硬底化，高2.5米，波纹瓦顶	m ²	165.38	260	42,999.00	
21	饲养棚16	棚房，钢柱，钢梁，硬底化，高2.5米，波纹瓦顶	m ²	186.29	260	48,435.00	
22	水池2	土池，深1.2米	立方米	17.38	45	782.00	14.48m ²
23	饲养棚16	棚房，钢柱，钢梁，硬底化，高2.5米，波纹瓦顶	m ²	189.19	260	49,189.00	
24	棚	棚房，水泥柱，木梁，硬底化，高2.5米	m ²	22.06	260	5,736.00	
25	饲养棚17	棚房，水泥柱，木梁，硬底化，高2.5米	m ²	92.79	260	24,125.00	
26	饲养棚18	棚房，钢柱，木梁，硬底化，高2.5米，波纹瓦顶	m ²	92.45	260	24,037.00	
27	饲养棚19	棚房，钢柱，木梁，硬底化，高2.5米，波纹瓦顶	m ²	132.99	260	34,577.00	
28	饲养棚20	棚房，水泥柱，木梁，硬底化，高2.5米	m ²	173.43	260	45,092.00	
29	水池3	土池，深1.2米	立方米	80.3	40	3,212.00	66.92m ²
30	机井	外口径35CM，内口径30CM，深80米	口	8	24000	192,000.00	
31	土坟		穴	7	5000	35,000.00	自行找墓地

地上附着物评估结果表

评估基准日：2025年9月15日

评估委托人（盖章）：

序号	名称	规格	单位	数量	单价（元）	总价（元）	备注
32	电线杆	水泥杆，高7.2米，杆距25米	支	50	500	25,000.00	
33	电线	共4条，35mm线，非铜芯	米	4900	22	107,800.00	
34	发财树	平均高1.5米，胸径周长9-10cm，148亩，行距1米，株距50cm	棵	197284	11.0	2,170,124.00	含滴管等滴灌系统
35	桉树	胸径周长平均40cm	亩	93.878	3500	328,573.00	
36	砖房3	混合结构2层，室内地面水泥找平、内墙及天花石灰水扫白	m ²	100	1050	105,000.00	位于8号西侧
合计						4,322,084.00	



评估委托合同

委托人(甲方)：广东省遂溪县港门镇枫树村北地经济合作社

地 址：遂溪县港门镇枫树村委会北地村

受托人(乙方)：广东千福田资产土地房地产评估规划测绘有限公司

地 址：湛江市赤坎区人民大道北 41/43 号西粤京基城首期办公楼京基大厦 19 层 1908 房

根据《中华人民共和国资产评估法》、《中华人民共和国民法典》和有关评估收费与支付管理办法，甲乙双方经友好协商，就甲方委托乙方开展评估项目的有关事宜约定如下：

一、评估对象：

1、评估对象一为广东省遂溪县港门镇枫树村委会北地村矿区建筑用砂矿采矿权项目采矿用地租赁价值；评估范围为广东省遂溪县港门镇枫树村委会北地村矿区建筑用砂矿采矿权项目采矿用地，土地用途为采矿用地，土地面积为 170893.47 平方米，租赁年限为 6 年（备注：仅对采矿用途土地使用权租赁市场价值进行评估，不包含采矿权等其他权利），详见《租赁土地使用权评估明细表》。

2、评估对象二为广东省遂溪县港门镇枫树村委会北地村矿区建筑用砂矿采矿权项目地上附着物的补偿价值；评估范围为广东省遂溪县港门镇枫树村委会北地村矿区建筑用砂矿采矿权项目项目地上附着物，具体详见《地上附着物评估明细表》。

二、评估目的：

1、为甲方公开挂牌招租确定采矿用地租赁底价进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

2、为甲方进行补偿所涉及的地上附着物补偿价值进行评估，

为上述经济行为提供价值参考。

三、评估基准日：2025年9月15日。

四、价值类型：

- 1、土地使用权租赁的市场价值；
- 2、地上附着物的补偿价值。

本次评估范围各类资产的征收补偿方式由甲方确定，地上附着物的补偿按湛府规[2025]4号规定进行补偿（湛府规[2025]4号中无补偿标准的按重置价进行补偿。

五、评估报告使用者：评估报告仅供委托方使用，法律、法规另有规定的除外。估价师和评估机构对其他评估报告使用者不当使用评估报告所造成的后果不承担责任。

未经委托方书面许可，估价师和评估机构不得将评估报告的内容及评估工作中知悉的相关信息向第三方提供或者公开；未征得评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或见诸于公开媒体。但法律、法规另有规定以及相关当事人另有约定的除外。

六、评估报告提交期限和方式：在甲方向乙方提供资产评估明细表、权属证明以及相应的资料、协助乙方实施现场勘察工作后5个工作日内完成评估工作，提交评估报告一式肆份。甲方如未能按商定的时间向乙方提交前述有关评估资料，乙方可按耽误时间顺延评估报告书的交付时间。若因不可抗力因素需延长或提前完成评估工作，甲、乙双方需另行协商。

七、评估服务费总额、支付时间和方式：根据国家发展改革委、财政部《资产评估收费管理办法》（发改价格〔2009〕2914号）及广东省物价局《关于资产评估收费有关问题的通知》（粤价〔2010〕142号）确定收费标准，参考本次评估的工作量，协商一致本次评估服务费用为¥25,000.00（含税），大写人民币贰万伍仟元整。

在评估报告提交之前，甲方以现金或转账的方式先支付一半的评估费，即为¥12,500.00（含税），大写人民壹万贰仟伍佰元整。其余一半评估费在待采矿权挂牌出让成交后并收到采矿权竞得人缴交采矿权出让“资产包”款项后的十个工作日内由甲方一次性支付给乙方，乙方的银行账号如下：

单位名称：广东千福田资产土地房地产评估规划测绘有限公司

帐号：500007235909016

开户行：广东南粤银行开发区支行

八、甲、乙双方的其他权利和义务：

1、因甲方原因造成评估业务中止时，甲方需按照乙方已完成的工作量支付相应的评估服务费。

2、甲方应当为乙方提供必要的工作条件和协助，特别是在乙方评估人员进行现场勘察时，甲方应指定相应专业技术人员及其他有关人员积极配合，应当根据评估业务的需要，负责乙方评估人员与相关当事方之间的协调。甲方或者产权持有者应当对其提供的评估明细表及相关证明材料以签字、盖章的方式进行确认。

3、乙方应当按照国家有关房地产评估的规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照公认的评估方法对甲方委托评估的资产进行评估，并按双方商定的时间提交评估报告。但当评估程序受限制对评估目的相对应的评估结论构成重大影响时，乙方可以中止履行业务委托合同；相关限制无法排除时，乙方可以解除业务委托合同；解除委托合同时，不再收取未收取的评估费，也不退回已收取的评估费。

4、遵守相关法律、法规和房地产估价准则，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见，是注册估价师的责任；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合

法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事人的责任。

5. 对甲方提供的文件资料应妥善保管并尽保密之责，非经甲方同意不得擅自公开或泄露给他人，但按法律和规定提供给评估管理机构或有关部门的除外。

6. 甲乙双方各自负责做好本单位现场踏勘及作业全过程中人员安全问题，必须强调各自人员做好安全防范措施，并由甲乙双方各自负全责。

7. 乙方向甲方提交全部工作成果时，乙方须对评估成果的真实性、合理性及合法性负责，并出具承诺书。

九、违约责任：如乙方无故不履行合同义务或有违反本合同约定的行为，甲方有权解除本合同另行聘请其他评估机构，并有权追究乙方的违约责任，乙方应向甲方支付合同总价款 30% 的违约金；如甲方无故终止本委托合同，乙方有权终止评估并且不退还评估费用。

十、本委托合同未尽事宜或业务约业书签订后发生变更事项，双方可通过友好协商签订补充协议予以解决。

十一、本委托合同一式肆份，甲、乙双方各执贰份。自双方签字盖章后生效。

十二、本委托合同履行过程中产生争议时，甲、乙双方按照《中华人民共和国民法典》的规定承担违约责任。

十二、双方对其他有关事项的约定：无。

委托方(甲方)：

甲方代表：

2025年10月20日



受托方(乙方)：

法定代表人或授权人：

2025年10月20日





地上附着物评估申报表

评估基准日：2025年9月15日

评估委托人（盖章）：广东省遂溪县港门镇枫树村北地经济合作社

序号	名称	规格	单位	数量	备注
1	饲养棚1	棚房，水泥柱，木梁，硬底化，高2.5米	m ²	196.47	
2	饲养棚2	砖墙，木梁，沥青纸屋面，室内简单水泥地面	m ²	59.87	
3	饲养棚3	棚房，水泥柱，木梁，硬底化，高2.5米	m ²	23.49	
4	饲养棚4	棚房，水泥柱，木梁，硬底化，高2.5米	m ²	216.65	
5	破坏房屋	已塌，只有基础	m ²	127.91	
6	饲养棚5	棚房，水泥柱，木梁，硬底化，高2.5米	m ²	93.04	
7	饲养棚6	猪棚，钢柱，钢梁，硬底化，高3-4米，波纹瓦顶，场内有砌筑	m ²	742.68	
8	饲养棚7	棚房，钢柱，钢梁，硬底化，高2.5米，波纹瓦顶	m ²	368.59	
9	饲养棚8	棚房，水泥柱，木梁，硬底化，高2.5米	m ²	150.85	
10	饲养棚9	棚房，钢柱，钢梁，硬底化，高2.5米，波纹瓦顶	m ²	146.09	
11	饲养棚10	棚房，水泥柱，木梁，硬底化，高2.5米	m ²	154.41	
12	饲养棚11	棚房，水泥柱，木梁，硬底化，高2.5米	m ²	183.90	
13	饲养棚12	棚房，水泥柱，木梁，硬底化，高2.5米	m ²	129.86	
14	水池1	土池，覆膜，深1.2米	立方米	13.06	10.88m ²
15	简易棚	集装箱房	m ²	17.8	
16	饲养棚13	棚房，水泥柱，木梁，硬底化，高2.5米	m ²	156.87	
17	砖房1	砖墙，星铁瓦屋面，室内简单水泥地面	m ²	187.96	
18	砖房2	棚房，钢柱，钢梁，硬底化，高2.5米，波纹瓦顶	m ²	20.88	现状为棚屋
19	饲养棚14	棚房，水泥柱，木梁，硬底化，高2.5米	m ²	205.04	
20	饲养棚15	棚房，钢柱，钢梁，硬底化，高2.5米，波纹瓦顶	m ²	165.38	
21	饲养棚16	棚房，钢柱，钢梁，硬底化，高2.5米，波纹瓦顶	m ²	186.29	
22	水池2	土池，深1.2米	立方米	17.38	14.48m ²
23	饲养棚16	棚房，钢柱，钢梁，硬底化，高2.5米，波纹瓦顶	m ²	189.19	
24	棚	棚房，水泥柱，木梁，硬底化，高2.5米	m ²	22.06	
25	饲养棚17	棚房，水泥柱，木梁，硬底化，高2.5米	m ²	92.79	
26	饲养棚18	棚房，钢柱，木梁，硬底化，高2.5米，波纹瓦顶	m ²	92.45	
27	饲养棚19	棚房，钢柱，木梁，硬底化，高2.5米，波纹瓦顶	m ²	132.99	
28	饲养棚20	棚房，水泥柱，木梁，硬底化，高2.5米	m ²	173.43	
29	水池3	土池，深1.2米	立方米	80.3	66.92m ²
30	机井	外口径35CM，内口径30CM，深80米	口	8	
31	土坟		穴	7	自行找墓地
32	电线杆	水泥杆，高7.2米，杆距25米	支	50	含基础
33	电线	共4条，35mm线，非铜芯	米	4900	
34	发财树	平均高1.5米，胸径周长9-10cm，148亩，行距1米，株距50cm	棵	197284	含滴管等滴灌系统
35	桉树	胸径周长平均40cm	亩	93.878	
36	砖房3	混合结构2层，室内地面水泥找平、内墙及天花石灰水扫白	m ²	100	位于8号西侧

广东省遂溪县港门镇北地村矿区建筑用砂矿范围红线图

2342.314-37376.841

37376.841

2343.154

界址点坐标表(生产、生活及管理区)

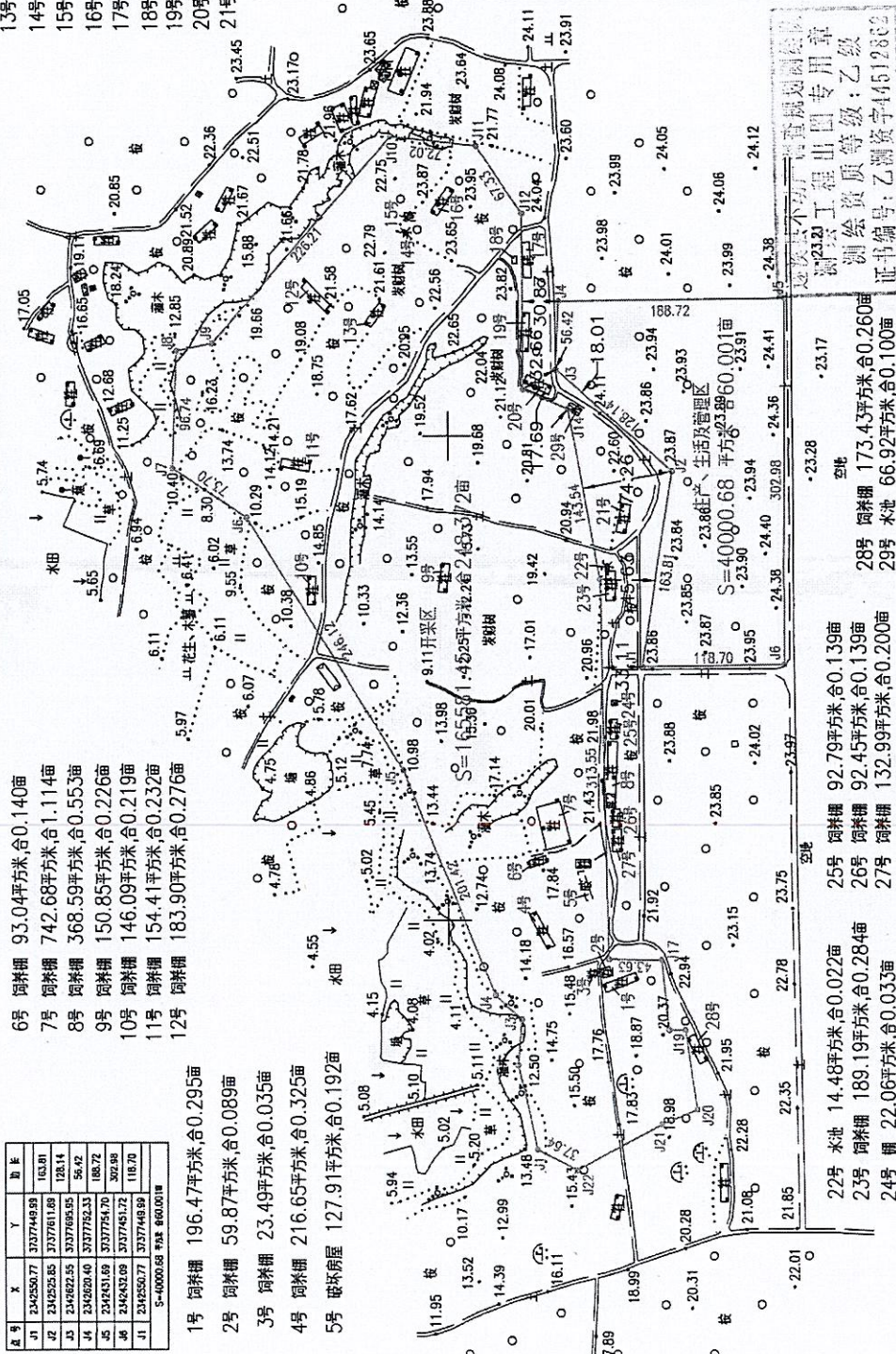
点号	X	Y	备注
J1	234950.77	3737749.93	163.91
J2	234925.55	3737611.08	138.14
J3	234922.55	3737695.95	56.72
J4	234920.46	3737752.33	108.72
J5	234943.08	3737754.70	302.89
J6	234943.08	3737745.12	118.70
J7	234950.77	3737749.93	118.70
S	4000.68	7948.00	60.00

- 1号 饲料棚 196.47平方米,合0.295亩
- 2号 饲料棚 59.87平方米,合0.089亩
- 3号 饲料棚 23.49平方米,合0.035亩
- 4号 饲料棚 216.65平方米,合0.325亩
- 5号 破坏房屋 127.91平方米,合0.192亩

备注:发财树共148亩,建筑物总面积6.494亩,梭树总面积93.878亩

- 13号 饲料棚 129.86平方米,合0.195亩
- 14号 水池 10.88平方米,合0.016亩
- 15号 饲料棚 17.80平方米,合0.027亩
- 16号 饲料棚 156.87平方米,合0.235亩
- 17号 砖房 187.96平方米,合0.282亩
- 18号 砖房 20.88平方米,合0.031亩
- 19号 饲料棚 205.04平方米,合0.308亩
- 20号 饲料棚 165.38平方米,合0.248亩
- 21号 饲料棚 186.29平方米,合0.279亩

- 6号 饲料棚 93.04平方米,合0.140亩
- 7号 饲料棚 742.68平方米,合1.114亩
- 8号 饲料棚 368.59平方米,合0.553亩
- 9号 饲料棚 150.85平方米,合0.226亩
- 10号 饲料棚 146.09平方米,合0.219亩
- 11号 饲料棚 154.41平方米,合0.232亩
- 12号 饲料棚 183.90平方米,合0.276亩



界址点坐标表(开采区)

点号	X	Y	备注
J1	234938.42	3737692.92	71.03
J2	234935.70	3737719.15	30.00
J3	234932.82	3737719.03	23.30
J4	234937.45	3737717.80	201.42
J5	234925.04	3737685.01	246.12
J6	234938.71	3737754.20	73.78
J7	234944.09	3737614.98	96.74
J8	234938.73	3737711.67	29.97
J9	234936.40	3737717.62	288.21
J10	234938.07	3737688.61	72.02
J11	234938.51	3737680.32	67.43
J12	234935.14	3737678.41	143.31
J13	234930.71	3737767.81	41.51
J14	234917.45	3737663.31	143.54
J15	234935.40	3737652.31	313.55
J16	234927.87	3737680.06	43.03
J17	234935.23	3737697.84	58.18
J18	234932.17	3737719.98	15.30
J19	234915.88	3737715.02	66.25
J20	234935.25	3737684.46	31.57
J21	234935.39	3737692.46	79.90
J22	234935.39	3737694.85	37.64
J1	234938.42	3737692.92	
S	165381.45	7948.00	62148.3728

遂溪县不动产登记局
测绘工程专用章
测绘资质等级:乙级
证书编号:乙测资字44512002

22号 水池 14.48平方米,合0.022亩
23号 饲料棚 189.19平方米,合0.284亩
24号 饲料棚 22.06平方米,合0.033亩
25号 饲料棚 92.79平方米,合0.139亩
26号 饲料棚 92.45平方米,合0.139亩
27号 饲料棚 132.99平方米,合0.200亩
28号 饲料棚 173.43平方米,合0.260亩
29号 水池 66.92平方米,合0.100亩

2342.314

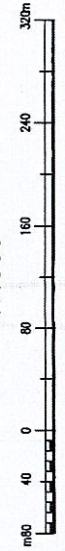
2342.314

37376.841

37376.841

GB/T 20257.1-2017国家基本比例尺地图式。
1985国家高程基准, 等高线1米。
2000国家大地坐标系。
2024年8月数字制图。

1:4000



制图者: 张焱沁
审核者: 林健秋

关于委估资产权属的说明

广东粤华信资产评估土地房地产估价有限公司：

广东虹宇房地产土地评估咨询有限公司：

广东千福田资产土地房地产评估规划测绘有限公司：

因土地租赁及地上附着物补偿事宜，需对位于广东省遂溪县港门镇枫树村委会北地村矿区建筑用砂矿采矿权项目采矿用地（165581.45平方米）的租赁价值及其地上附着物（详见《地上附着物评估申报表》）的补偿价值进行评估。该土地为我村集体所有，其地上附着物为陈询（身份证号码：
[REDACTED]）所有，无产权争议。

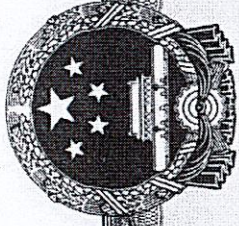
特此说明

广东省遂溪县港门镇枫树村北地经济合作社

2025年

0月21日





营业执照

(副本)(1-1)

统一社会信用代码
9144080075787974XY

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 广东千福田资产土地房地产评估规划测绘有限公司

注册资本 人民币壹仟万元

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 2003年12月12日

法定代表人 李森木

住所 湛江开发区人民大道中40号城市尚品大厦B幢906

经营范围

一般项目：资产评估；房地产评估；土地调查评估服务；工程造价咨询；价格鉴证评估；机动车鉴定评估；社会稳定风险评估；技术开发、技术咨询、技术服务；工程管理服务；土地整治服务；技术推广；规划设计管理；工程管理服务；软件销售；办公用品销售；社会经济咨询；企业管理咨询；土地整理服务；房地产经纪；开展经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）（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）

房（：湛江市赤坎区人民大道北41/43号西粤京基城首期办公楼京基大厦19层1908房）



登记机关

2025

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网址：

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

公告

公告〔2023〕13号

广东省财政厅关于广东广信资产土地房地产 评估有限公司等9家机构的变更备案公告

广东广信资产土地房地产评估有限公司、广东博亿美房地产资产评估有限公司、深圳市国誉资产评估房地产土地估价顾问有限公司广州分公司、广东腾业资产评估及土地房地产估价有限公司、韶关市恒峰资产土地房地产评估有限公司、广东鼎信资产土地房地产评估有限公司、广东千福田资产土地房地产评估规划测绘有限公司、广东粤晟资产评估与土地房地产估价有限公司、广东万诚房地产土地评估有限公司等9家机构报来的《资产评估机构变更事项备案表》及有关材料收悉。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》（财政部令第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
广东广信资产土地房地产评估有限公司	股东	股东由赖宝珍、林智明、穆柱、陈涛、张翔等 5 人变更为赖宝珍、林智明、穆柱、陈涛、李志辉等 5 人。
广东博亿美房地产资产评估有限公司	名称及 股东	1. 名称由广东博亿美房地产评估有限公司变更为广东博亿美房地产资产评估有限公司。 2. 股东由曾美婷、魏中梁、王秀玲等 3 人变更为曾美婷、魏中梁、唐效伟等 3 人。
深圳市国誉资产评估房地产土地估价顾问有限公司广州分公司	分支机构 负责人	分支机构负责人由张新辉变更为叶勇。
广东腾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、黄瑞泳、张任易、梁春晖、李阳等 5 人变更为郭伟强、黄瑞泳、张任易、梁春晖、胡罡磊等 5 人。
韶关市恒峰资产土地房地产评估有限公司	法定代 表人及 股东	1. 法定代表人由邓国松变更为田强。 2. 股东由邓国松、王勇、李伟等 3 人变更为田强、王勇、李伟等 3 人。
广东鼎信资产土地房地产评估有限公司	股东	股东由周力标、李锦荣、何建忠、吴有根等 4 人变更为周力标、李锦荣、何建忠、黄华龙等 4 人。

公司名称	变更项目	变更内容
广东千福田资产土地房地产评估规划测绘有限公司	名称	名称由广东千福田资产评估土地房地产估价有限公司变更为广东千福田资产土地房地产评估规划测绘有限公司。
广东粤晟资产评估与土地房地产估价有限公司	名称	名称由广东粤晟土地房地产资产评估有限公司变更为广东粤晟资产评估与土地房地产估价有限公司。
广东万诚房地产土地评估有限公司	股东	股东由龚德坚、傅宇庭、陈世祁、余明涛、林伟坚等 5 人变更为龚德坚、傅宇庭、陈世祁、余明涛、林伟坚、梁雪勇等 6 人。

特此公告。



公开方式：主动公开

抄送：省档案馆，省评协。

广东省财政厅办公室

2023年7月11日印发



中国资产评估协会 正式执业会员证书

会员编号：44210104

会员姓名：张坤明

证件号码：440803*****1



所在机构：广东千福田资产土地房地产评估规
划测绘有限公司



年检情况：2025 年通过

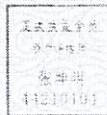
职业资格：资产评估师

扫码查看详细信息

房地产估价师

土地估价师

本人印鉴：



签名：

张坤明



(有效期至 2026-04-30 日止)



中国资产评估协会 正式执业会员证书

会员编号：44000533

会员姓名：李森木

证件号码：350211*****8



所在机构：广东千福田资产土地房地产评估规
划测绘有限公司



扫码查看详细信息

年检情况：2025 年通过

职业资格：资产评估师

房地产估价师

土地估价师

本人印鉴：



签名：



(有效期至 2026-04-30 日止)