

开平市月山镇北二村委会牛山矿区

# 资产价值评估报告

粤骏德（2024）价评字第061号

广东骏德资产评估房地产土地估价有限公司

二〇二四年三月十一日

## 目 录

声明 .....	- 1 -
评估报告摘要 .....	- 2 -
评估报告 .....	- 4 -
一、委托人和其他评估报告使用人 .....	- 4 -
二、评估目的 .....	- 4 -
三、评估对象和评估范围 .....	- 4 -
四、价格类型及定义 .....	- 5 -
五、评估基准日 .....	- 6 -
六、评估依据 .....	- 6 -
七、评估方法 .....	- 7 -
八、评估程序实施过程和情况 .....	- 8 -
九、评估假设 .....	- 10 -
十、评估结论 .....	- 11 -
十一、特别事项说明 .....	- 11 -
十二、评估报告使用限制说明 .....	- 12 -
十三、评估报告日 .....	- 13 -
十四、评估人员签字、评估机构签章 .....	- 13 -
评估报告附件 .....	- 14 -

## 声 明

一、本评估报告依据中国价格协会发布的价格鉴证评估执业规范和执业道德准则编制。

二、委托人或者其他评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定及本评估报告载明的使用范围使用评估报告；委托人或者其他评估报告使用人违反前述规定使用评估报告的，本鉴证评估机构及评估人员不承担责任。

三、评估报告仅供委托人、评估委托合同中约定的其他评估报告使用人和法律行政法规规定的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评估报告的使用人。

四、评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，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、评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、评估报告特别事项说明和使用限制。

六、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。

七、鉴证评估机构及其评估专业人员遵守法律、行政法规和评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的评估报告依法承担责任。

八、鉴证评估机构及其评估专业人员与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。

九、评估结论仅对本次委托有效，不作他用。未经鉴证评估机构同意，不得向委托人、评估委托合同中约定的其他评估报告使用人和法律、行政法规规定的评估报告使用人之外的任何单位和个人提供，结论书的全部或部分内容，不得发表于任何公开媒体上。

## 评估报告摘要

广东骏德资产评估房地产土地估价有限公司（以下简称：本公司）接受开平市月山镇人民政府的委托，对开平市月山镇北二村委会牛山矿区项目完成了必要的评估程序，按评估委托约定，出具评估报告。现将评估情况及评估结果摘要报告如下：

### 一、委托人和其他评估报告使用人

委托人为开平市月山镇人民政府。

评估委托合同约定的其他评估报告使用人为除委托人外的国家法律、法规规定为实现本次评估目的相关经济行为而需要使用本报告的其他评估报告使用人。

### 二、评估目的

为委托人咨询涉及开平市月山镇北二村委会牛山矿区采矿权开采范围、生产及办公设施范围、临时堆场范围内的林地经营权、林木及鱼塘价格提供参考。

### 三、评估对象和范围

（1）开平市月山镇北二村委会牛山矿区采矿权开采范围、生产及办公设施范围、临时堆场范围内的林地经营权、鱼塘于租赁合同期的承包经营权价格。

（2）运营林地所投入的林木价格。

具体详见下表：

序号	坐落	产权证号	用途/规格	证载数量	评估数量	备注
1	开平市月山镇北二村委会牛山矿区地块一（矿区）	粤（2021）开平市不动产权第0013138号	一般用材林（桉树）	971.4亩	747.26亩	林木及林地经营权

序号	坐落	产权证号	用途/规格	证载数量	评估数量	备注
2	开平市月山镇北二村委会牛山矿区地块二（生产、办公设施）	粤（2024）开平市不动产权第0010754号	一般用材林（桉树）	241.38亩	75亩	林木及林地经营权
3	开平市月山镇北二村委会牛山矿区地块三（临时堆场）	粤（2021）开平市不动产权第0013138号	一般用材林（桉树）	971.4亩	34.34亩	林木及林地经营权
4	开平市月山镇北二村委会牛山矿区地块三（临时堆场）	——	养殖四大家鱼	——	14亩	养殖水面经营权

#### 四、价格类型

市场价格。

#### 五、评估基准日及评估结论使用有效期

评估基准日为2024年2月29日，评估结论的有效使用期为一年，即自评估基准日2024年2月29日至2025年2月28日。

#### 六、评估方法

年金资本化法、木材市场价倒算法、市场法。

#### 七、评估结论

开平市月山镇北二村委会牛山矿区项目于评估基准日2024年2月29日的评估总值为¥1576.94万元（大写：人民币壹仟伍佰柒拾陆万玖仟肆佰元整）。（详见《评估结果明细表》）

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况合理理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

（本页以下无正文）

# 评估报告

## (正文)

开平市月山镇人民政府:

广东骏德资产评估房地产土地估价有限公司(以下简称“本公司”)接受贵单位的委托,按照法律、行政法规和价格鉴证评估准则的规定,坚持独立、客观和公正的原则,采用合适的方法,按照必要的评估程序,对开平市月山镇北二村委会牛山矿区项目进行了评估。现将评估情况报告如下:

### 一、委托人和其他评估报告使用人

#### (一) 委托人概况

名称:开平市月山镇人民政府

联系人:何利恒

联系方式:15975083671

联系地址:开平市月山镇月南街41号

#### (二) 评估委托合同约定的其他评估报告使用人概况

其他因行政、管理目的而使用报告的相关当事人或机构。

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人。

### 二、评估目的

为委托人咨询涉及开平市月山镇北二村委会牛山矿区采矿权开采范围、生产及办公设施范围、临时堆场范围内的林地经营权、林木及鱼塘价格提供参考。

### 三、评估对象和评估范围

(1) 开平市月山镇北二村委会牛山矿区采矿权开采范围、生产

及办公设施范围、临时堆场范围内的林地经营权、鱼塘于租赁合同期的承包经营权价格。

(2) 运营林地所投入的林木价格。

具体详见下表：

序号	坐落	产权证号	用途/规格	证载数量	评估数量	备注
1	开平市月山镇北二村委会牛山矿区地块一(矿区)	粤(2021)开平市不动产权第0013138号	一般用材林(桉树)	971.4亩	747.26亩	林木及林地经营权
2	开平市月山镇北二村委会牛山矿区地块二(生产、办公设施)	粤(2024)开平市不动产权第0010754号	一般用材林(桉树)	241.38亩	75亩	林木及林地经营权
3	开平市月山镇北二村委会牛山矿区地块三(临时堆场)	粤(2021)开平市不动产权第0013138号	一般用材林(桉树)	971.4亩	34.34亩	林木及林地经营权
4	开平市月山镇北二村委会牛山矿区地块三(临时堆场)	---	养殖四大家鱼	---	14亩	养殖水面经营权

根据委托人提供的相关资料，评估对象 1-3 均已办理《不动产权证书》（粤[2021]开平市不动产权第 0013138 号及粤[2024]开平市不动产权第 0010754 号），权属人均为黄海腾；评估对象 4 尚未办理产权登记。

本次评估对象相关的规格及数量经已相关当事人确认，由评估人员现场核查。现场勘查情况如下：

评估对象 1-3 均为桉树，已种植约 5-7 年，现场采用抽样方式核查了林木的胸径约 12-15 厘米，树高约 15-25 米。现场查勘时林木处于正常生长状态，管理情况较好；

评估对象 4 鱼塘养殖四大家鱼，于 2023 年 9 月 4 日签订《鱼塘转让合同》，期限为 6 年，承包面积 14 亩，现场查勘时维护保养状况较好。

#### 四、价格类型及定义

(一) 本次评估所选取的价格类型为：市场价格。

(二) 价格类型定义：市场价格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格估计数额。

(三) 价格类型选取的理由及依据：通过与委托人沟通及其要求，本次价格类型选取为市场价格。

## 五、评估基准日

本项目评估基准日为 2024 年 2 月 29 日。

## 六、评估依据

### (一) 经济行为依据

1. 《开平市月山镇牛山矿区“净矿”出让工作会议纪要》；
2. 《广东政府采购智慧云平台电子卖场资产及其他评估服务定点采购合同》（合同编号：HT-2023-02791622）；
3. 《评估委托书》；
4. 《项目评估申报表》。

### (二) 法律依据

1. 《中华人民共和国民法典》；
2. 《中华人民共和国价格法》；
3. 《中华人民共和国资产评估法》。

### (三) 行业标准、准则依据

1. 《价格鉴证评估执业规范》（中价协〔2020〕31号）；
2. 《关于印发〈价格鉴证评估文书指引〉的通知》（中价协〔2021〕3号）；
3. 《森林资源资产评估技术规范》（LY/T 2407-2015）；
4. 国家和地方政府的其他有关法律、法规、政策。

### (四) 产权证明依据

1. 《不动产权证书》（粤〔2021〕开平市不动产权第 0013138 号）；



2. 《不动产权证书》(粤[2024]开平市不动产权第 0010754 号);
3. 《罗山后面山地承包合同》;
4. 《林地承包经营权转让合同书》;
5. 《鱼塘转让合同》;
6. 月山北二矿区路线图。

#### (五) 取价依据

1. 《罗山后面山地承包合同》;
2. 《林地承包经营权转让合同书》;
3. 《鱼塘转让合同》;
4. 实物查验资料;
5. 市场调查资料。

### 七、评估方法

评估基本方法包括市场法、成本法、收益法和专家咨询法等。进行评估,应当根据评估事项、价格内涵、评估目的及取得的相关资料等选择方法进行估算。

#### (一) 评估方法

1. 市场法:是指通过市场调查,选择三个或者三个以上与评估对象相同或者类似的可比实例或者参照物,分析比较评估对象与参照物之间的差异并进行调整,从而确定评估对象市场价格的方法。

2. 成本法:是指在办理评估事项时,按照评估对象在基准日的重置成本和扣减各种损耗来确定评估对象价格的方法。

3. 收益法:是指将评估对象的预期收益,按一定的折现率折算成现值,从而确定评估对象价格的方法。

4. 专家咨询法:是指运用统计分析的方法,对所收集到的有关评估对象的专家意见进行分析处理,从而确定评估对象价格的方法。

#### (二) 选用评估方法

## 1. 林木及林地经营权

根据《森林资源资产评估技术规范》，林地资产评估方法主要有市场成交价比较法、年金资本化法、林地费用价法。

根据委托人提供的相关资料，林地在有限年内每年有稳定收益，可通过恰当的投资收益率计算林地价值，故林地经营权适用年金资本化法进行评估。另外，同一供需圈内木材销售案例较多，蓄积量可通过计算所得，故林木适用市场法中的木材市场价倒算法进行评估。

## 2. 养殖水面经营权

评估对象为养殖水面，由于重置成本和收益报酬率难以通过取得相关参数，故采用市场法进行评估，通过同一供需圈内同类型承包租赁案例，进行调整修正估算。

## 八、评估程序实施过程和情况

本公司于2023年9月15日通过广东政府采购智慧云平台电子卖场接受评估委托，根据中华人民共和国有关法律法规和规定，按照本公司与委托人签订的《广东政府采购智慧云平台电子卖场资产及其他评估服务定点采购合同》所约定的事项，组织评估人员对评估范围内的资产价格进行了评估。先后经过接受委托、资产核实、评定估算、评估汇总、提交报告等过程。具体步骤如下：

### （一）接受委托阶段

在委托人确定进行评估事项后，本公司人员联系并听取了委托人关于本次评估业务的具体情况介绍，对评估对象及范围有了一定了解。经委托人明确提出委托意向和时间要求后，通过广东政府采购智慧云平台电子卖场签署了《广东政府采购智慧云平台电子卖场资产及其他评估服务定点采购合同》。

### （二）资产核实阶段

签署合同后，本公司于2023年9月16日根据项目的需要组成项

目评估组，制定了详尽的评估方案及人员、时间的安排，评估组召开工作会议，明确评估工作具体安排、细节及相关注意事项，了解委托方提供的资料及数据，检查委托人提供的资料信息完整度，判断其真伪性，为撰写报告及技术测算提供准备。

同时，为配合做好评估工作，委托人专门组织力量进行了资产清查。在本公司评估人员指导下，按要求准备相关经济行为资料等评估所需资料，评估人员在有关人员的陪同下，分别于2023年9月21日及10月26日、12月20日对评估对象进行现场走访、实地查勘，了解相关信息，尤其是在提供基础资料中无法清晰了解的信息，以及部分对评估对象有特殊影响的现场情况，进行了必要的现场拍照及详细记录。

通过现场勘查，了解评估对象的现状、关注其法律权属，对影响价值的物理、技术、法律、经济等因素进行了解。

### （三）评定估算阶段

本公司于2023年11月3日、12月5日、12月28日及2024年1月3日、1月9日、1月24日及2月28日分别收到委托人邮寄的评估资料，评估人员结合现场勘查对相关资料进行分析核实。

本次评估采用的现有资料只限于相关《不动产权证书》和承包经营权转让合同，本公司结合所收集和分析的资料数据，运用科学合理适用的评估方法对评估对象进行综合分析，对各项数据进行科学测算、评定估算，形成初步评估结论及报告初稿，同时与委托方进行了有效沟通协调。

### （四）评估汇总阶段

对形成的初步评估结论进行分析，判断采用该种评估方法形成的估算结果的合理性；对所使用评估资料、数据、参数的数量和质量等进行分析判断。综合考虑评估目的、价格类型、评估对象现实状况等

因素，经公司内部三级审核，确定最终的评估结论。

### （五）提交报告阶段

完成上述工作，在不影响对最终评估结论进行独立判断的前提下，与委托人就评估报告的有关内容进行必要沟通，全面综合考虑有关合理意见后，对评估报告书进行修改、校正，出具正式评估报告书。

## 九、评估假设

### （一）评估前提

本次评估是以评估对象在公开市场上进行交易、正处于使用状态且将继续使用为评估假设前提。

### （二）基本假设

1. 以委托人提供的全部文件材料真实、有效、准确为条件。
2. 以国家现行的有关法律、法规及政策无重大变化为条件。
3. 以国家宏观经济政策和所在地区社会经济环境没有发生重大变化为条件。
4. 以评估所依据的税收政策、信贷利率、汇率等没有发生足以影响评估结论的重大变化为条件。
5. 以评估对象所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化为条件。
6. 以评估对象及外部环境未来不会发生其它人力不可抗拒及不可预测因素的其它重大影响为条件。

### （三）具体假设

1. 评估结论是以列入评估范围的资产按现有规模、现行用途不变的条件下，在评估基准日 2024 年 2 月 29 日的市场价格反映为具体条件。
2. 至评估基准日任何有关估价对象的运作方式、程序完全符合国家和地方的有关法律法规和建设规划、使用条件规定，不附带任何影响其价值的限制条件。报告使用者在运用本报告时应予充分考虑。
3. 本次评估委托人对评估对象的权属承担完全法律责任，评估机

构对评估对象权属不发表意见。

本评估报告及评估结论是依据上述评估前提、基本假设和具体条件，以及本评估报告中确定的原则、依据、条件、方法和程序得出的结果，若上述前提和假设条件发生变化时，本评估报告及评估结论自行失效。

## 十、评估结论

经综合分析，开平市月山镇北二村委会牛山矿区项目于评估基准日 2024 年 2 月 29 日的评估总值为¥1576.94 万元（大写：人民币壹仟伍佰柒拾陆万玖仟肆佰元整）。（详见《评估结果明细表》）

## 十一、特别事项说明

（一）评估过程中，委托人提供的与评估相关的所有资料是编制本报告的基础，委托人应对其所提供的资料的可靠性、真实性、准确性、完整性负责；评估人员的责任是对评估对象在评估基准日特定目的下的价格进行分析、估算并发表专业意见。若委托人有意隐匿或提供虚假的资料以使评估人员在评估对象产权调查和评估估算中产生误导，委托人应承担由此而产生的一切法律后果。

（二）江门市悦然技术服务有限公司对评估对象矿区所在开平市月山镇牛山地块的土石质量开展过相关地质调查，并出具了《广东省开平市月山镇牛山地块土石质量调查报告》，技术合同服务金额 100 万元。经与委托人了解，该部分土石质量报告为产权持有人自行委托技术服务产生的费用，不属本次评估范围。提请报告使用人注意。

（三）本次评估是以委托人提供的《项目评估申报表》记载的规格及数量为依据，如上述清单内容与日后处置时的相关规格及数量不一致，评估结论需作相应调整，或重新委托评估。

（四）本报告是反映评估对象在本次目的下的市场价格，没有考虑国家宏观经济政策发生变化、悉知的优先受偿款、市场供求关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对其价格的影响，也

没有考虑评估对象将来可能承担责任的事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对评估结果的影响。当上述条件发生变化时，评估结果一般也会发生变化。报告使用人在运用本报告时应予充分考虑。

（五）本次评估结论未考虑特殊的交易方式可能追加或减少付出的价格等的影响，且不当被认是对评估对象可实现价格。

（六）本公司及评估人员与评估报告中的评估对象没有现存或者与其的利益关系；与相关当事人没有现存或者与其的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

## 十二、评估报告使用限制说明

（一）本评估报告仅供委托人及评估委托合同中载明的其他报告使用人为本次评估目的使用和送交相关主管机关审查使用。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、引用或被披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

（二）委托人或者评估委托合同中载明的其他报告使用人未按照法律、行政法规规定和评估报告载明的使用范围使用本评估报告的，评估机构及评估人员不承担责任。

（三）除委托人、评估委托合同中载明的其他报告使用人和法律、行政法规规定的评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为评估报告使用人。本公司承诺：未经委托人书面许可不得将本评估报告提供给无关单位或个人。

（四）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。

（五）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，评估结论不当被认是对评估对象可实现价格的保证。

（六）本评估报告的评估结论有效使用期为一年，即自评估基准日 2024 年 2 月 29 日至 2025 年 2 月 28 日。

### 十三、评估报告日

本评估报告日为 2024 年 3 月 11 日。

### 十四、评估人员签字、评估机构盖章

评估人员：



评估人员：



广东骏德资产评估房地产土地估价有限公司

二〇二四年三月十一日



## 评估报告附件

- 附件一、《评估结果明细表》
- 附件二、《评估委托书》；
- 附件三、《项目评估申报表》；
- 附件四、《月山北二矿区路线图》复印件；
- 附件五、《不动产权证书》复印件；
- 附件六、《鱼塘转让合同》复印件；
- 附件七、评估对象现状照片；
- 附件八、评估对象位置图；
- 附件九、鉴证评估机构营业执照复印件；
- 附件十、鉴证评估机构执业登记证书复印件；
- 附件十一、评估人员执业登记证书复印件。



## 评估结果明细表

委托人：开平市月山镇人民政府

评估基准日 2024年2月29日

序号	坐落	权利人	产权证号	用途/规格	使用期限	证载数量	评估数量	评估值 (万元)	备注
1	开平市月山镇北二村委会牛山矿区地块一(矿区)	黄海腾	粤(2021)开平市不动产权第0013138号	一般用材林(桉树)	2020年7月1日起 2040年6月30日止	971.4亩	747.26亩	1439.76	林木及林地经营权
2	开平市月山镇北二村委会牛山矿区地块二(生产、办公设施)	黄海腾	粤(2024)开平市不动产权第0010754号	一般用材林(桉树)	2003年1月1日起 2024年12月31日止	241.38亩	75亩	57.35	林木及林地经营权
3	开平市月山镇北二村委会牛山矿区地块三(临时堆场)	黄海腾	粤(2021)开平市不动产权第0013138号	一般用材林(桉树)	2020年7月1日起 2040年6月30日止	971.4亩	34.34亩	34.47	林木及林地经营权
4	开平市月山镇北二村委会牛山矿区地块三(临时堆场)	---	---	养殖四大家鱼	2023年9月4日起 2029年12月31日止	---	14亩	45.36	养殖水面经营权
合计						---	---	1576.94	



广东骏德资产评估房地产土地估价有限公司

二〇二四年三月十一日