

房地 产 估 价 报 告

柳州市金鼎房评【2025】估字第 106 号

估价项目名称：柳州市自然资源和规划局拟“净采矿权”出让
柳州市鹿寨县江口乡三里保温材料用粘土、石
英岩矿涉及的林地租金及青苗市场价值评估

估 价 委 托 人：柳州市自然资源和规划局

房地产估价机构：柳州市金鼎房地产评估咨询有限责任公司

注册房地产估价师：黄恩福（注册号：4520240066）

熊落清（注册号：4520210035）

估价报告出具日期：2025 年 9 月 23 日



柳州市金鼎房地产评估咨询有限责任公司

办公地址：广西壮族自治区柳州市高新一路13号（1栋标准厂房）信息产业园C栋302号

办公时间：周一至周五，8:00~18:00；电话：（0772）2810628；电子邮箱：ljdpjgs@163.com

致估价委托人函

柳州市自然资源和规划局：

柳州市金鼎房地产评估咨询有限责任公司接受柳州市自然资源和规划局的委托，按照法律、行政法规和评估相关规程、规范、准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，按照必要的评估程序，对柳州市自然资源和规划局拟“净采矿权”出让柳州市鹿寨县江口乡三里保温材料用粘土、石英岩矿涉及的林地租金及青苗在价值时点2025年7月28日的市场价值进行了评估，有关估价事项和估价结果如下。

估价目的：柳州市自然资源和规划局拟“净采矿权”出让柳州市鹿寨县江口乡三里保温材料用粘土、石英岩矿，委托柳州市金鼎房地产评估咨询有限责任公司对柳州市鹿寨县江口乡三里保温材料用粘土、石英岩矿矿区范围涉及的林地租金及青苗市场价值进行评估，为估价委托人办理“净采矿权”出让确定拟出让采矿权矿区范围土地及其附着物补偿价值提供参考依据。

估价对象和评估范围：

本次评估对象为柳州市鹿寨县江口乡三里保温材料用粘土、石英岩矿矿区范围涉及的柳州市德云机电设备有限公司已租用林地租金及青苗。

评估范围：位于柳州市鹿寨县江口乡江口村石龙4组（打靶场）686亩林地租金及青苗（桉树）。

价值时点：2025年7月28日。

价值类型：市场价值。

估价方法：林地租金采用比较法、青苗参照《鹿寨县人民政府关于公布2023年鹿寨县征地青苗和地上附着物补偿标准的通知》（鹿政规〔2023〕5号）文件标准确定。

报告使用人及使用范围：本报告使用者为柳州市自然资源和规划局，本报告仅为估价委托人办理“净采矿权”出让确定拟出让采矿权矿区范围土地及其附着物补偿价值提供参考依据，不作为其他目的使用。

估价结果：注册房地产估价师根据本次估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学合理的估价方法，在认真分析相关资料的基础上，并综合考虑影响市场价格的各项因素，结合估价师的专业经验和合理测算与推断，确定估价对象于价值时点2025年7月28日的市场价值如下。



柳州市金鼎房地产评估咨询有限责任公司

办公地址：广西壮族自治区柳州市高新一路13号（1栋标准厂房）信息产业园C栋302号
办公时间：周一至周五，8:00~18:00；电话：（0772）2810628；电子邮箱：lzjdpjgs@163.com

估价结果一览表

序号	估价对象	面积（亩）	评估单价	评估价值（万元）	备注
1	柳州市德云机电设备有限公司 已租用林地租金	686	1500 元/亩/年	823	租赁期 8 年
2	柳州市德云机电设备有限公司 已租用林地上青苗（桉树）	686	6500 元/亩	446	
合 计		/	/	1269	
评估价值合计大写：壹仟贰佰陆拾玖万元整					

特别提示：

1. 本次估价为估价委托人提供四份《房地产估价报告》；
2. 报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价假设、限制条件及特别事项说明”认真阅读，以免使用不当造成损失；
3. 本评估结论的使用有效期为一年，本报告的使用有效期为：2025 年 9 月 23 日至 2026 年 9 月 22 日；
4. 以上内容摘自《房地产估价报告》，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读《房地产估价报告》全文。

柳州市金鼎房地产评估咨询有限责任公司

法定代表人：

2025 年 9 月 23 日



柳州市金鼎房地产评估咨询有限公司

办公地址：广西壮族自治区柳州市高新一路 13 号（1 栋标准厂房）信息产业园 C 栋 302 号

办公时间：周一至周五，8：00～18：00； 电话：（0772）2810628； 电子邮箱：ljdpjgs@163.com

房地产估价结果报告

目 录

估 价 师 声 明	1
估价的假设和限制条件	2
估 价 结 果 报 告	5
一、估价委托人	5
二、房地产估价机构	5
三、估价目的	5
四、估价对象	6
五、价值时点	8
六、价值类型	8
七、估价原则	8
八、估价依据	9
九、估价方法	11
十、估价结果确定	12
十一、注册房地产估价师	13
十二、实地查勘期	13
十三、估价作业期	13
十四、估价报告有效期	13
附 件	14



柳州市金鼎房地产评估咨询有限责任公司

办公地址：广西壮族自治区柳州市高新一路13号（1栋标准厂房）信息产业园C栋302号

办公时间：周一至周五，8:00~18:00；电话：（0772）2810628；电子邮箱：lzjdpjgs@163.com

估价师声明

我们郑重声明：

（一）注册房地产估价师在估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

（二）本估价报告的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但是受到本估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

（三）注册房地产估价师与估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

（四）注册房地产估价师是依照《中华人民共和国资产评估法》（2016年12月1日实施）、《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）、《林地估价规程》（TD/T 1105-2025）以及与估价目的相应的房地产估价专项标准进行分析，形成意见和结论，撰写估价报告。

（五）参加本次估价的注册房地产估价师：黄恩福、熊落清。注册房地产估价师黄恩福于价值时点进行了实地查勘。

（六）评估对象涉及的资产范围由委托人确定；所提供资料的真实性、合法性、完整性以及恰当使用评估报告是委托人和相关当事方的责任。

（七）本次估价没有外部专家和单位对估价报告提供专业帮助。

注册房地产估价师

姓 名	注 册 号	签 名	盖 章	签名日期
黄恩福	4520240066			2025年9月23日
熊落清	4520210035			2025年9月23日



柳州市金鼎房地产评估咨询有限责任公司

办公地址：广西壮族自治区柳州市高新一路13号（1栋标准厂房）信息产业园C栋302号

办公时间：周一至周五，8:00~18:00；电话：（0772）2810628；电子邮箱：lzjdpjgs@163.com

估价的假设和限制条件及特别事项说明

一、本次估价的估价假设

（一）一般假设：

1. 注册房地产估价师已对估价委托人提供的本次估价所依据的估价对象的权属、面积、用途等复印件资料进行了核实检查，但由于对这些复印件资料的原件的合法性、真实性、准确性和完整性的核查验证已超出了注册房地产估价师的能力范围和职责范围而未进行核查验证，又没有理由怀疑这些复印件资料的原件的合法性、真实性、准确性和完整性，因此假定这些复印件资料的原件是合法、真实、准确和完整的。

2. 注册房地产估价师对地质安全、环境污染等影响估价对象价值或价格的重大因素予以了关注，估价委托人未提供地质安全、环境污染等相应专业机构的鉴定、检测资料且估价过程中又无相应的专业机构进行鉴定、检测，但注册房地产估价师又无理由怀疑估价对象存在安全隐患，因此，假定估价对象是安全的。

3. 实地查勘时，对土地及青苗仅进行一般性察看，未对估价对象做基础和结构上的检测和实验，因此假设其无基础、结构等方面的重大质量问题。

4. 假设委估对象保持现状用途在未来可预见的使用年限内不改变。

5. 假设估价对象在本报告有效期内：

①环境因素不变；②当地的物价指数的变化不至于引起估价对象价值的显著变化；③估价对象的状况及使用性质不变。

6. 如果在市场上进行交易，则交易双方都拥有完全的市场信息，对交易对象具有必要的专业知识，并且不存在特殊的交易方式对交易价格产生影响。

（二）未定事项假设：无。

（三）背离事实假设：

1. 估价时没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对价格的影响，也没有考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对评估价值的影响；当上述条件发生变化时，估价结果一般亦发生变化。

2. 估价结果未考虑估价对象及其所有权人已承担的债务、或有债务及经营决策失误或市场运作失当对其价值的影响，也未考虑估价委托人的资信状



柳州市金鼎房地产评估咨询有限责任公司

办公地址：广西壮族自治区柳州市高新一路13号（1栋标准厂房）信息产业园C栋302号

办公时间：周一至周五，8:00~18:00；电话：（0772）2810628；电子邮箱：lzjdpjgs@163.com

况对其价值的影响。

3. 柳州市德云机电设备有限公司与雷启发签订了《林地转租合同》，合同约定雷启发转租其与江口乡江口村民委员会石龙屯第4村民小组租赁的林地给柳州市德云机电设备有限公司，租赁期8年，合同金额19208000.00元。经评估人员核实，至估价期日，柳州市德云机电设备有限公司仅支付第一期租金人民币1000000.00元整，柳州市德云机电设备有限公司竞得采矿权或交地之日起30日内一次性支付剩余租金，考虑已支付第一期租金占比较小且林地尚未交付使用，依据谨慎性原则，本次估价不采纳该《林地转租合同》。

（四）不相一致假设

根据估价委托人提供的《林权证》，证载主要树种为松树，根据估价人员实地查勘，现状主要树种为桉树，两者不相一致，本次估价按现状进行确定。

（五）依据不足假设

本次评估范围内的林地及青苗面积较大，对其详细的清查具有较强的专业性，估价委托人无法提供该林地及青苗的专业清查报告，故本次评估的林地及青苗面积根据估价委托人提供的《林权证》《林地转租合同》记载的面积结合项目开发利用与保护总体方案进行确定，即面积为686亩。

当上述估价假设条件发生变化时，估价结果将会失效，需重新估价。

二、估价报告使用限制

1. 本估价报告受到估价目的的限制，不得用作其他用途，本公司只对估价结果本身符合职业规范要求负责，而不对业务定价决策负责。

2. 本次估价是以估价对象在价值时点上的资产状况和市场状况所进行的市场价值评估，价值时点后，估价报告使用期限内，估价对象质量、使用功能布局、基础设施配套以及市场状况等发生变化时，均会对估价结果产生一定的影响。如对估价对象评估价值产生明显影响时，估价报告使用者不能直接使用该估价报告，应对本估价结果进行必要的调整或重新进行评估。

3. 本次估价未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力等因素对估价结论的影响。

4. 依据合同约定，本估价报告使用期限为壹年（即2025年9月23日至2026年9月22日）。超过壹年，需重新进行估价。



柳州市金鼎房地产评估咨询有限公司

办公地址：广西壮族自治区柳州市高新一路13号（1栋标准厂房）信息产业园C栋302号

办公时间：周一至周五，8:00~18:00；电话：（0772）2810628；电子邮箱：lzjdpjgs@163.com

5. 本报告的全部内容或部分内容仅供估价委托人或本报告列明的估价报告使用人为本报告所列估价目的使用。未经估价委托人许可，本公司不得向他人提供或公开有关评估资料；本报告必须完整使用方为有效，未经本公司书面同意，任何人不得摘录、复制、引用报告的部分或全部内容。除依据法律需公开情形外，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开的媒体上。

三、特别事项说明

1. 我们依据中华人民共和国国家标准《房地产基本术语标准》（GB/T 50899-2013）、《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）撰写报告，估价方仅对估价程序、方法、结果之客观、科学性负责，根据估价结果做出的任何经济行为决策都由估价委托人和报告使用者自行决定。

2. 本估价报告的估价结果反映公开市场条件下的公允价值，没有考虑特殊的交易方式可能追加付出的价格等对其评估价值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及偶有自然力和其他不可抗力对其估价结果的影响。当上述条件发生变化时，估价结果一般会失效。

3. 本报告估价结果是在满足估价对象价值定义所设定条件下的价值，若估价对象的利用方式、价值时点、市场状况、使用年限及物面积等影响价格的因素发生变化，该评估价值应作相应调整甚至需重新评估。

4. 本次评估涉及的《林地转租合同》，租赁期为8年，约定支付方式为分期支付，承租方于2024年11月15日前支付第一期租金，剩余租金待承租方就租赁林地竞得采矿权或通知出租方交地之日起30日内一次性支付完毕，至估价期日，承租方仅支付了第一期租地费用，提请报告使用者注意。

5. 根据估价目的和估价委托人要求，本次估价不考虑抵押、查封等他项权利对估价对象的影响。

6. 报告使用者在使用本报告时，应注意如下情况：

- （1）估价对象状况和市场状况因时间变化可能会对市场价值产生影响；
- （2）应合理使用评估价值；
- （3）定期或者在市场价格变化较快时对市场价值进行再评估。

7. 本报告一式五份，四份提交估价委托人，一份留存评估公司。

8. 房地产估价报告备查编号为柳州市金鼎房评【2025】估字第106号。



柳州市金鼎房地产评估咨询有限公司

办公地址：广西壮族自治区柳州市高新一路 13 号（1 栋标准厂房）信息产业园 C 栋 302 号

办公时间：周一至周五，8:00~18:00；电话：（0772）2810628；电子邮箱：lzjdpags@163.com

房地产估价结果报告

一、估价委托人

估价委托人：柳州市自然资源和规划局

联系人：梁工

联系地址：柳州市高新一路北一巷 7 号河东综合服务楼

联系电话：0772-2808580

二、房地产估价机构

名称：柳州市金鼎房地产评估咨询有限公司

统一社会信用代码：91450200751222827M

注册资本：壹佰万圆整

住所：广西壮族自治区柳州市高新一路 13 号（1 栋标准厂房）信息产业园 C 栋 302 号

法定代表人：黄 文

类型：有限责任公司（自然人投资或控股）

成立日期：2003 年 6 月 25 日

营业期限：长期

《房地产估价机构备案证书》摘录如下：

备案等级：贰级

证书编号：2024 桂建房评备字 4502A0005

有效期限：2024 年 8 月 19 日至 2027 年 8 月 19 日

联系人：简毅

联系电话：0772-2810628

公司电子邮箱：lzjdpags@163.com

三、估价目的

柳州市自然资源和规划局拟“净采矿权”出让柳州市鹿寨县江口乡三里保温材料用粘土、石英岩矿，委托柳州市金鼎房地产评估咨询有限公司对柳州市鹿寨县江口乡三里保温材料用粘土、石英岩矿矿区范围涉及的林地租金及青苗市场价值进行评估，为估价委托人办理“净采矿权”出让确定拟出让采矿权矿区范围土地及其附着物补偿价值提供参考依据。



柳州市金鼎房地产评估咨询有限公司

办公地址：广西壮族自治区柳州市高新一路 13 号（1 栋标准厂房）信息产业园 C 栋 302 号

办公时间：周一至周五，8:00~18:00；电话：（0772）2810628；电子邮箱：lzjdpjgs@163.com

四、估价对象

（一）估价对象及估价范围

本次评估对象为柳州市鹿寨县江口乡三里保温材料用粘土、石英岩矿矿区范围涉及的柳州市德云机电设备有限公司已租用林地租金及青苗。

评估范围：位于柳州市鹿寨县江口乡江口村石龙 4 组（打靶场）686 亩林地租金及青苗（桉树）补偿价格。

（二）估价对象实物状况说明

经实地查勘，估价对象实物状况具体如下：

土地坐落：柳州市鹿寨县江口乡江口村石龙 4 组（打靶场）；

土地用途：集体林地；

土地面积：686 亩；

开发程度：宗地外道路通达，宗地内有集材道路；

利用状况：于价值时点，宗地现状为石龙屯第 4 村民小组覃爽、覃小洪、覃志祯等农户自主经营，主要为种植桉树；

青苗种类：桉树；

龄组：3 年；

林分状况：二代林，林木生长的密度较大，生长状况一般，胸径约 13cm。

（三）估价对象权益状况说明

根据估价委托人提供的《林权证》【鹿林证字（2009）第 0708000037 号】，林地登记状况如下：

林地所有权权利人：江口村石龙 4 组集体；

林地使用权权利人：江口村石龙 4 组集体；

森林或林木所有权权利人：江口村石龙 4 组集体；

森林或林木使用权权利人：江口村石龙 4 组集体；

主要树种：松树；

林地使用期：长期；

四至：东至本组界本队集体山林；

南至本组界江口 3 队；

西至本组界石脚 2 队、石脚 1 队；



柳州市金鼎房地产评估咨询有限责任公司

办公地址：广西壮族自治区柳州市高新一路 13 号（1 栋标准厂房）信息产业园 C 栋 302 号

办公时间：周一至周五，8:00~18:00；电话：（0772）2810628；电子邮箱：lzjdpjgs@163.com

北至本组界石龙 3 队。

发证机关：鹿寨县人民政府；

发证时间：2009 年 12 月 17 日；

租赁状况：2024 年 4 月 3 日江口乡江口村民委员会石龙屯第 4 村民小组（出租方）及石龙屯第 4 村民小组覃爽等农户（林地经营人）与雷启发（承租人）签订林地租赁合同，租赁期 8 年。2024 年 4 月 3 日雷启发与柳州市德云机电设备有限公司签订林地转租合同。

（四）区位状况概述

1. 估价对象位置状况

坐落：柳州市鹿寨县江口乡江口村石龙 4 组（打靶场）。

方位：石龙屯南侧。

临路状况：临乡道。

与重要场所距离：距离江口乡人民政府约 2.0 公里。

2. 区域交通状况

道路状况：区域内有 S507 省道、乡道、梧柳高速，路网较单一，通达度一般。

出入可利用交通工具：距最近的高速公路出入口约 5.5 公里；距江口乡港口约 3.0 公里；估价对象附近无公交车站点。

交通管制情况：区域内基本无特殊交通管制。

停车方便程度：区域内无公共停车场。

3. 估价对象外部配套设施状况

基础设施状况：宗地外道路通达，宗地内有集材道路，可满足林地经营需求。

公共服务设施：区域内无公共服务设施。

4. 估价对象周围环境状况

自然环境：区域内无大气、水、土壤污染，自然环境良好。

人文环境：区域内无历史古迹或纪念馆，附近主要为农村居民，人文环境条件一般。

建筑景观：估价对象周围多为混合、简易结构房屋。



柳州市金鼎房地产评估咨询有限责任公司

办公地址：广西壮族自治区柳州市高新一路13号（1栋标准厂房）信息产业园C栋302号

办公时间：周一至周五，8:00~18:00；电话：（0772）2810628；电子邮箱：lzjdpjgs@163.com

5. 估价对象周围用地和房屋类型

估价对象周围用地类型：估价对象周围以集体林地为主，现状主要为种植桉树，拟进行矿产开发。

估价对象周边的土地和房屋利用状况：估价对象所在区域有地上建筑多为混合、简易结构建筑物。

五、价值时点

本次估价实地查勘时间为2025年7月28日，根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）要求和《评估委托合同》约定，确定2025年7月28日为本次估价的时点。

六、价值类型

1. 本估价结果是估价对象在价值时点所体现的客观、公允的市场价值。
2. 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，评估对象在价值时点进行正常公平交易的价值估计数额。
3. 本次估价未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及其他不可抗力因素对估价对象价值的影响；未考虑短期强制处分因素对估价对象价值的影响。
4. 本报告价格货币单位均为人民币。

七、估价原则

此次估价在客观、公正、科学、合理思想的指导下，主要遵循以下几项原则：

1. 独立、客观、公正原则

是指要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。在估价中注册房地产估价师和房地产估价机构与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，不受包括估价委托人在内的任何单位和个人的影响，独立凭借自己的专业知识、实践经验和职业道德进行估价；按照事物的本来面目、实事求是地、客观地进行估价；不偏袒估价利害关系人中的任何一方，坚持原则、公平正直地进行估价。



柳州市金鼎房地产评估咨询有限公司

办公地址：广西壮族自治区柳州市高新一路 13 号（1 栋标准厂房）信息产业园 C 栋 302 号

办公时间：周一至周五，8:00~18:00； 电话：（0772）2810628； 电子邮箱：lzjdpags@163.com

2. 合法原则

是指要求估价结果是依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。本次估价以估价对象合法用途、依法判定用途为前提，根据估价委托人提供的权属证明等资料进行评估。

3. 价值时点原则

是指要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。市场处于不断变化之中，其价格具有很强的时间性。本次估价对房地产的市场情况及其本身状况的界定，均以其在价值时点的状况为准，得出的是于价值时点的客观合理市场价值。

4. 替代原则

是指要求估价结果与估价对象类似资产在同等条件下的价值或价格偏差应在合理范围内的原则。

总之，在评估过程中，按国家、地方有关规定，遵守客观、公正、科学、合法的原则进行价格评估，做到评估过程合法合理，评估方法科学，评估结果准确。

八、估价依据

（一）行为依据

1. 《评估委托合同》。

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国民法典》2020 年 5 月 28 日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）；
2. 《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日中华人民共和国主席令第 46 号公布，自 2016 年 12 月 1 日起施行）；
3. 《中华人民共和国土地管理法》（2019 年 8 月 26 日中华人民共和国主席令第 32 号公布，自 2020 年 1 月 1 日起施行）；
4. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019 年 8 月 26 日中华人民共和国主席令第 32 号公布，自 2020 年 1 月 1 日起施行）；
5. 《中华人民共和国农村土地承包法》（2002 年 8 月 29 日第九届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过，2018 年第二次修订）；



柳州市金鼎房地产评估咨询有限公司

办公地址：广西壮族自治区柳州市高新一路13号（1栋标准厂房）信息产业园C栋302号

办公时间：周一至周五，8:00~18:00；电话：（0772）2810628；电子邮箱：lzjdpjgs@163.com

6.《中华人民共和国城乡规划法》（2019年4月23日中华人民共和国主席令第29号公布，自2019年4月23日起施行）；

7.《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021年7月2日中华人民共和国国务院令第743号，2021年4月21日国务院第132次常务会议修订通过，自2021年9月1日起施行）；

8.《广西推进净采矿权出让试点方案》（桂自然资发〔2019〕62号）；

9.《柳州市自然资源和规划局关于印发〈柳州市全面推进砂石土类矿产“净采矿权”出让实施意见〉的通知》（柳资源规划规〔2023〕1号）；

10.《鹿寨县人民政府关于公布2023年鹿寨县征地青苗和地上附着物补偿标准的通知》（鹿政规〔2023〕5号）。

（三）技术标准、规范等依据

1.《房地产估价规范》（GB/T 50291—2015）；

2.《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）；

3.《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）；

4.《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2017）；

5.《林地估价规程》（TD/T 1105-2025）。

（四）产权依据

1.《林权证》【鹿林证字（2009）第0708000037号】；

2.《林地租赁合同》（2024年4月3日）；

3.《林地转租合同》（2024年9月30日）；

4.转款进账单；

5.其他材料等。

（五）取价依据

1.估价委托人提供的其他估价资料；

2.估价人员收集的土地市场价格资料；

3.林地租赁合同、林地转租合同；

4.《鹿寨县人民政府关于公布2023年鹿寨县征地青苗和地上附着物补偿标准的通知》；

5.其他与评估有关的资料。



九、估价方法

（一）估价思路

首先结合估价对象的特点分析选择适应的估价方法，然后根据选择的不同的估价方法对估价对象的市场价值进行评估测算，并依据不同方法的估价测算结果综合确定得出估价对象市场价值。

（二）估价方法的选择

根据《房地产估价规范》《林地估价规程》，通行的房地产价值估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等，估价方法的选择应按照评估技术规程，根据当地市场发育状况，并结合该项目的具体特点（用途、性质）以及估价目的等，选择适当的估价方法。估价人员研究了估价委托人提供的及所掌握的资料，在实地查勘和调研的基础上认为：

1. 林地租金评估方法

（1）经调查，估价对象所在区域内市场上类似出租实例较多，能够较容易取得租金交易资料，因此适宜采用比较法进行市场租金价格估价；

（2）由于本次估价目的是评估估价对象的租金价值，故不宜采用收益法；

（3）估价对象正常经营使用，不存在重新开发利用，故不适合采用假设开发法进行估价；

（4）成本法主要适用于那些很少发生交易而限制了比较法的运用、又没有经济收益或没有潜在经济收益而限制了收益法运用的房地产，本次估价对象可对外出租，存在现实收益，故本次评估不采用成本法。

经过以上分析，本次评估仅适宜选用比较法进行评估。

2. 青苗费评估方法

根据调查了解，估价对象目前区域内无类似青苗交易实例，现行《鹿寨县人民政府关于公布2023年鹿寨县征地青苗和地上附着物补偿标准的通知》

（鹿政规〔2023〕5号）已制定类似青苗补偿标准，根据本次估价目的，可参照该标准文件的规定进行确定。



柳州市金鼎房地产评估咨询有限公司

办公地址：广西壮族自治区柳州市高新一路13号（1栋标准厂房）信息产业园C栋302号

办公时间：周一至周五，8:00~18:00；电话：（0772）2810628；电子邮箱：lzjdpags@163.com

（三）方法定义、估价步骤

比较法

（1）方法定义及公式

根据替代原理，将待估林地与近期市场上已经发生交易的类似林地进行比较，并对类似林地的成交价格进行适当修正，以此估算待估林地价格。

$$P = P_0 \times K_c \times K_t \times K_N \times K_e \times K_s \times K_y$$

式中：P---待估林地价格；

P_0 ---可比实例价格；

K_c ---交易情况修正系数；

K_t ---估价期日修正系数；

K_N ---自然因素修正系数；

K_e ---社会经济因素修正系数；

K_s ---特定因素修正系数；

K_y ---使用年期修正系数。

（2）估价方法测算步骤

- ①搜集宗地交易实例；
- ②确定可比实例；
- ③建立价格比较基础；
- ④进行交易情况修正；
- ⑤进行估价期日修正；
- ⑥进行影响因素修正；
- ⑦进行使用年期修正；
- ⑧测算比准价格。

十、估价结果确定

注册房地产估价师根据本次估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学合理的估价方法，在认真分析相关资料的基础上，并综合考虑影响市场价格的各项因素，结合估价师的专业经验和合理测算与推断，确定估价对象于价值时点2025年7月28日的市场价值合计为1269万元（大写壹仟贰佰陆拾玖万元整），详见估价结果一览表。



柳州市金鼎房地产评估咨询有限责任公司

办公地址：广西壮族自治区柳州市高新一路13号（1栋标准厂房）信息产业园C栋302号

办公时间：周一至周五，8:00~18:00；电话：（0772）2810628；电子邮箱：ljdpjgs@163.com

十一、注册房地产估价师

姓 名	注 册 号	签 名	盖 章	签名日期
黄恩福	4520240066			2025年9月23日
熊落清	4520210035			2025年9月23日

十二、实地查勘期

2025年7月28日

十三、估价作业期

2025年7月28日至2025年9月23日

十四、估价报告有效期

本评估结论的使用有效期为一年，本报告的使用有效期为：2025年9月23日至2026年9月22日

柳州市金鼎房地产评估咨询有限责任公司

2025年9月23日



柳州市金鼎房地产评估咨询有限责任公司

办公地址：广西壮族自治区柳州市高新一路 13 号（1 栋标准厂房）信息产业园 C 栋 302 号

办公时间：周一至周五，8：00～18：00； 电话：（0772）2810628； 电子邮箱：ljdpjgs@163.com

附 件

- 一、《评估委托合同》；
- 二、《林权证》；
- 三、《土地转租协议》；
- 四、被评估单位《营业执照》；
- 五、估价对象位置略图及照片；
- 六、现场勘查表；
- 七、房地产估价机构《营业执照》、《房地产估价机构备案证书》；
- 八、注册房地产估价师资格证书。

以上附件均为复印件