



房地产及相关资产估价报告

柳州市金鼎房评【2025】估字第 183 号

估价项目名称：柳州市自然资源和规划局拟采取“净矿出让”
方式公开出让柳州市柳江区里高镇果排山饰面
用石灰岩矿拟设矿区范围内相关资产的市场价
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：蔡家齐（注册号：4520190018）

熊落清（注册号：4520210035）

估价报告出具日期：2025 年 10 月 12 日



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，并邀请广西嘉诚达房地产土地资产评估有限公司共同参与评估工作，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，按照必要的评估程序，对柳州市柳江区里高镇果排山饰面用石灰岩矿拟设矿区范围内相关资产在价值时点 2025 年 9 月 8 日的市场价值进行了评估。本项目评估结果是柳州市金鼎房地产评估咨询有限责任公司和广西嘉诚达房地产土地资产评估有限公司两家评估公司估价结果的总和。本报告汇总了广西嘉诚达房地产土地资产评估有限公司出具的《资产评估报告》（嘉诚达评报字（2025）第 043 号）的估价结果。有关估价事项和估价结果如下：

估价目的：为柳州市自然资源和规划局了解柳州市柳江区里高镇果排山饰面用石灰岩矿拟设矿区范围内相关资产市场价值提供参考意见。

估价对象和评估范围

本次估价对象为柳州市柳江区里高镇果排山饰面用石灰岩矿拟设矿区范围内相关资产。依据产权持有人提供的《评估申报明细表》，估价对象包括：房屋建筑物、构筑物及其他辅助设施、机器设备等固定资产；森林植被恢复费（一、二期）、土地租赁费等长期待摊费用。

评估范围具体为：

1. 房屋建筑物 22 项，主要有板房、铁棚房、砖房等共计 1198.98m²；
2. 构筑物及其他辅助设施 14 项，其中道路及平整区域共计 108058.64m²，水池共计 188.5m³，水井 4 口；
3. 机器设备 14 项共计 18 台套，主要有圆盘锯、绳锯机、水平钻机等；
4. 长期待摊费用 17 项，其中森林植被恢复费（一、二期）1 项及土地租赁费 16 项。



评估工作划分情况

本次评估根据估价对象实际情况及评估机构自身评估资质情况，柳州市金鼎房地产评估咨询有限责任公司邀请广西嘉诚达房地产土地资产评估有限公司共同参与评估工作，承担部分估价对象的评估工作，具体情况为：

1. 柳州市金鼎房地产评估咨询有限责任公司对固定资产（房屋建筑物）、长期待摊费用（森林植被恢复费（一、二期）、土地租赁费）进行评估；

2. 柳州市金鼎房地产评估咨询有限责任公司委托广西嘉诚达房地产土地资产评估有限公司对固定资产（构筑物及其他辅助设施、机器设备）进行评估（汇总对象）；

价值时点：2025年9月8日；

价值类型：市场价值；

估价方法：成本法；

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了解柳州市柳江区里高镇果排山饰面用石灰岩矿拟设矿区范围内相关资产市场价值提供参考意见，不作为其他目的使用。

估价结果：

1. 柳州市金鼎房地产评估咨询有限责任公司的估价结果

采用成本法评估后，估价对象在价值时点2025年9月8日的市场价值合计为**393.8482万元**，其中：固定资产（房屋建筑物）38.8022万元、长期待摊费用355.0460万元。

2. 广西嘉诚达房地产土地资产评估有限公司的估价结果

依据《资产评估报告》（嘉诚达评报字（2025）第043号），采用成本法评估后，估价对象在价值时点2025年9月8日的市场价值合计为**771.3612万元**，其中：固定资产（构筑物及其他辅助设施）666.7209万元、固定资产（机器设备）104.6403万元。

3. 本项目评估汇总结果

采用成本法评估并汇总后，估价对象在价值时点2025年9月8日的市场价



值合计为**1165.2094万元**，大写人民币**壹仟壹佰陆拾伍万贰仟零玖拾肆元整**，详细结果见：《评估结果汇总表》。

评估结果汇总表

价值时点：2025年9月8日

产权持有人：柳州奇玉置业投资有限公司

金额单位：人民币

序号	估价对象		评估价值（元）	评估价值（万元）
1	一、固定资产		8101634	810.1634
2	其中	房屋建筑物	388022	38.8022
3		构筑物及其他辅助设施	6667209	666.7209
4		机器设备	1046403	104.6403
5	二、长期待摊费用		3550460	355.0460
资产总计=固定资产+长期待摊费用			11652094	1165.2094

特别提示：

1. 本次评估结果为不含增值税价值；
2. 本次评估为估价委托人提供叁份《房地产及相关资产估价报告》；
3. 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；
4. 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8日至2026年9月7日；
5. 以上内容摘自《房地产及相关资产估价报告》，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读《房地产及相关资产估价报告》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10月12日



房地产及相关资产估价结果报告

目 录

估 价 师 声 明	5
估价的假设和限制条件及特别事项说明	6
房地产及相关资产估价结果报告	11
一、估价委托人	11
二、产权持有人	11
三、估价机构	11
四、估价目的	13
五、估价对象	13
六、价值时点	15
七、价值类型	15
八、估价原则	15
九、估价依据	16
十、估价方法	18
十一、估价结果确定	23
十二、注册房地产估价师	24
十三、实地查勘期	24
十四、估价作业期	24
十五、估价报告有效期	24
附 件	25



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国家标准《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）、《中华人民共和国资产评估法》（2016年12月1日实施）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：蔡家齐、熊落清。注册房地产估价师蔡家齐于价值时点进行了实地查勘。

（六）估价对象涉及的资产范围由委托人和产权持有人确定；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）本次估价邀请了外部专家和单位提供专业帮助。

注册房地产估价师

姓 名	注 册 号	签 名	盖 章	签名日期
蔡家齐	4520190018			2025 年 10 月 12 日
熊落清	4520210035			2025 年 10 月 12 日



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. 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。

3. 假设委估对象用途满足所采用的城市规划用途管制和限制条件。

4. 假设估价对象房地产在本报告有效期内：

①环境因素不变；②当地的物价指数的变化不至于引起委估房地产价值的显著变化；③估价对象房地产的状况及使用性质不变。

5. 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经济宏观政策发生变化、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房地产价值的影响，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况对其价值的影响。



（四）不相一致假设：无。

（五）依据不足假设：

1. 估价人员收集到了被评估资产部分合同协议，但未能收到所有待估资产的发票及合同协议。依据提供的《评估申报资产权属情况说明》，权属归柳州奇玉置业投资有限公司所有，不存在产权纠纷。

2. 根据柳州奇玉置业投资有限公司提供的《土地租赁协议》，大部分协议没有写明土地租赁面积及缺少土地红线图，根据估价人员的现场询问柳江区里高镇板六村村民代表，及产权持有人提供的《证明》（2024年7月4日），该村村民代表表示柳州奇玉置业投资有限公司提供的《土地租赁协议》均位于柳州市柳江区里高镇果排山矿区范围内。

3. 估价对象其中的房屋建筑物无报建材料，其建筑面积、建筑层数、建筑结构等数据以产权持有人提供的《资产评估明细表》为依据。

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房地产状况和房地产市场状况所进行的房地产市场价格价值评估，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、基础设施配套以及房地产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8日至2026年9月7日）。超过壹年，需重新进行估价。

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房地产价值定义所设定条件下的房地产价值，若待估房地产的利用方式、价值时点、房地产开发状况、房地产使用年限及建筑物面积等影响房地产价格的因素发生变化，该评估价格应作相应调整甚至需重新评估。

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

5. 依据柳州奇玉置业投资有限公司提供的材料，柳州奇玉置业投资有限公司与广西柳江区里高镇板六村百弄屯、村民代表覃善文、覃文茂等人签订了 19 份《山地承包合同》，其中有 3 份合同不在果排山矿区规划范围内故不纳入本次评估范围，在余下的 16 份合同中存在的特别事项说明如下：



（1）应付未付的土地租金，具体如下表：

序号（与评估明细表对应合同序号）	费用名称或内容	发包方	合同总金额（万元）	已支付金额（万元）	尚未支付金额（万元）	说明
2-10	板六村百弄屯山地	板六村百弄屯	120	60	60	承包期 10 年（从 2018 年 11 月 15 日起至 2028 年 11 月 15 日止），5 年/期，合同约定在 2023 年 11 月 15 日之前交清剩余租金，根据村民代表介绍，目前因奇玉公司停工该费用未付，承包人重新开工时，需立即支付剩余金额。
2-12	板六村北弄屯北面的山地	覃善文、覃文茂	100	50	50	承包期 10 年（从 2019 年 7 月 1 日起至 2029 年 6 月 30 日止），合同约定 2025 年 7 月 1 日前支付余下 50 万元山地租金。如果满 5 年以下承包方不再进行开采可以不再交余下的租金，此合同也同时作废。
2-16	里高镇果郎村委长孝屯（小地名吊井山、小盘坡、杨家后山、园凹洞）	穆远顺、穆远禄、穆远寿等人	800	20	780	承包期 28 年（从 2023 年 12 月 24 日起至 2051 年 12 月 23 日止），该合同约定：签订合同之日预付租金人民币 20 万元，余下租金以办理好《矿山开采许可证》之日起，三个月一次性支付余下租金。
合计			1020	130	890	

至价值时点，柳州奇玉置业投资有限公司已支付上述合同的土地租金合计 130 万元，尚未支付土地租金合计 890 万元不在本次评估价值内。在合同继续有效的情况下，尚未支付的土地租金需由采矿权竞得人继续履行上述应付未付的费用，**提请报告使用者注意该事项。**

（2）需支付管理费的情况如下：

序号（与评估明细表对应合同序号）	费用名称或内容	发包方	土地租期（年）	剩余租期（年）	管理费用（万元/年）	支付方式	至价值时点合同内尚未支付的管理费用（万元）	备注
2-6	板六村北弄屯歪北面山地	板六村北弄屯	15	5	1	一年一付	5	租期：2015 年 6 月 1 日-2030 年 5 月 30 日
2-10	板六村百弄屯山地	板六村百弄屯	10	3	1	一年一付	3	租期：2018 年 11 月 15 日-2028 年 11 月 15 日
2-12	板六村北弄屯北面的山地	覃善文、覃文茂	10	4	1	一年一付	4	租期：2019 年 7 月 1 日-2029 年 6 月 30 日
合计							12	



按照合同约定，上述 3 份合同除了支付土地租金外，还约定了在租期内需要额外支付村民集体管理费用，支付方式为一年一付。在合同继续有效的情况下，采矿权竞得人需继续履行上述合同约定，按期支付管理费用。**提请报告使用者注意该事项。**

6. 现场查勘时，评估人员要求被评估单位工作人员将设备开启运行作业，因矿山处于暂停开采状态，被评估单位工作人员将设备开启但未作业，被评估单位工作人员告知设备能开启即可正常作业，评估人员以设备可正常使用状态评估机器设备市场价值。如设备下次不能重启或重起后不能正常运行对评估结论造成影响时，需重新调整。**提请报告使用者注意该事项。**

7. 柳州奇玉置业投资有限公司租用其他矿区的土地不纳入本次评估范围。

8. 本次评估结果为不含增值税价值。

10. 报告使用者在使用本报告时，应注意如下情况：

（1）估价对象状况和房地产市场状况因时间变化可能会对房地产市场价值产生影响；

（2）应合理使用评估价值；

（3）定期或者在房地产市场价格变化较快时对房地产市场价值进行再评估。

11. 本报告壹式肆份，叁份提交估价委托人，壹份留存评估公司。

12. 本估价报告备查编号为柳州市金鼎房评【2025】估字第 183 号。

13. 柳州市金鼎房地产评估咨询有限责任公司邀请广西嘉诚达房地产土地资产评估有限公司共同参与评估工作，柳州市金鼎房地产评估咨询有限责任公司委托广西嘉诚达房地产土地资产评估有限公司对固定资产（构筑物及其他辅助设施、机器设备）进行评估，广西嘉诚达房地产土地资产评估有限公司出具了《资产评估报告》（嘉诚达评报字(2025)第 043 号），该《资产评估报告》的估价结果真实性、合理性、准确性由广西嘉诚达房地产土地资产评估有限公司负责。



房地产及相关资产估价结果报告

一、估价委托人

估价委托人：柳州市自然资源和规划局

联系地址：柳州市高新一路北一巷 7 号河东综合服务楼

联系人：覃璐雪

联系电话：0772-2808580

二、产权持有人

名称：柳州奇玉置业投资有限公司

类型：有限责任公司(自然人投资或控股)

统一社会信用代码：914502025572438780

住所：柳州市柳江区里高镇板六村委百弄一带

法定代表人：潘启荣

成立日期：2010 年 07 月 06 日

营业期限：2010 年 07 月 06 日至 2031 年 07 月 05 日

经营范围：以自有资金对房地产业进行投资、房地产商品交易居间、代理、行纪；自有房屋租赁；矿山开采及销售。（以上项目国家限制或禁止经营的除外）。（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。）

三、估价机构

（一）本机构信息

名称：柳州市金鼎房地产评估咨询有限责任公司

类型：有限责任公司（自然人投资或控股）

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

成立日期：2003 年 06 月 25 日

统一社会信用代码：91450200751222827M

经营范围：房地产价格评估（凭房地产价格评估机构资格证书核准的范围经营），房地产信息、价格、策划、投资可行性研究咨询服务；房地产交



易居间、代理、行纪（除期货、金融、证券、保险等国家有专项规定以外）；全国范围内从事土地评估业务；土地使用权登记、代理、策划、投资可行性研究；土地利用总体规划、土地开发整理规划、耕地保护规划、土地生态建设规划、土地整治工程规划以及土地专项规划、编制、设计、论证、咨询。

（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。）

房地产估价机构备案证书：

机构名称：柳州市金鼎房地产评估咨询有限责任公司

备案等级：贰级

证书编号：2024 桂建房评备字 4502A0005

资质证书有效期限：2024 年 8 月 19 日至 2027 年 8 月 19 日

联系人：简毅

联系电话：0772-2810628

（二）邀请的外部专业机构信息

名称：广西嘉诚达房地产土地资产评估有限公司

类型：有限责任公司（自然人投资或控股）

住所：柳州市桂中大道 1 号之一中房·文化产业大厦 14-1、14-4

法定代表人：张保华

成立日期：2010 年 12 月 20 日

统一社会信用代码：91450103566776182M

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；企业管理咨询；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）（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）

中国资产评估协会单位会员证书：

机构名称：广西嘉诚达房地产土地资产评估有限公司

评估机构代码：45160001

设立备案机关：广西壮族自治区财政厅

设立公函编号：桂财企函[2015]239 号

设立公函日期：2015 年 12 月 07 日

联系人：罗广秋

联系电话：15347728885



四、估价目的

为柳州市自然资源和规划局了解柳州市柳江区里高镇果排山饰面用石灰岩矿拟设矿区范围内相关资产市场价值提供参考意见。

五、估价对象

（一）估价对象及评估范围

本次估价对象为柳州市柳江区里高镇果排山饰面用石灰岩矿拟设矿区范围内相关资产。依据产权持有人提供的《评估申报明细表》，估价对象包括：房屋建筑物、构筑物及其他辅助设施、机器设备等固定资产；森林植被恢复费（一、二期）、土地租赁费等长期待摊费用。

评估范围具体为：

1. 房屋建筑物22项，主要有板房、铁棚房、砖房等共计1198.98m²；
2. 构筑物及其他辅助设施14项，其中道路及平整区域共计108058.64m²，水池共计188.5m³，水井4口；
3. 机器设备14项共计18台套，主要有圆盘锯、绳锯机、水平钻机等；
4. 长期待摊费用17项，其中森林植被恢复费（一、二期）1项及土地租赁费16项。

（二）估价对象实物状况说明

1. 估价对象实物状况描述

本次估价对象包括固定资产（房屋建筑物、构筑物及其他辅助设施、机器设备）、长期待摊费用。其中：房屋建筑物22项，主要有板房、铁棚房、砖房等共计1198.98m²；构筑物及其他辅助设施14项，主要有道路及平整区域共计108058.64m²，水池共计188.5m³，水井4口；机器设备14项共计18台套，主要有圆盘锯、绳锯机、水平钻机等；长期待摊费用17项，主要有森林植被恢复费（一、二期）及土地租赁费。

估价对象实物状况详见提供的《资产评估明细表》。

2. 土地实物状况说明

经实地查勘，估价对象所在宗地实物状况具体如下：

土地坐落：柳州市柳江区里高镇果排山；



土地用途：采矿用地；

土地面积：/；

地形地质：区域内为喀斯特地貌，地形地势起伏较明显，地质条件一般；

开发程度：三通：“通路、通电、通水”；

利用状况：于价值时点，宗地现状为采矿企业生产用地。

（三）估价对象权益状况说明

固定资产（房屋建筑物）：未提供相关产权材料（不动产权证书或建筑工程规划许可证）；

固定资产（构筑物及其他辅助设施、机器设备）：未提供发票及部分构建合同协议；

长期待摊费用：提供《土地租赁协议》、森林植被恢复费缴款通知书及收据等；

（四）区位状况概述

1. 估价对象位置状况

坐落：柳州市柳江区里高镇果排山；

与重要场所距离：距离里高镇政府约 4.0 公里；

2. 区域交通状况

道路状况：区域内有 G322 国道（距离约）700 米，路网单一，通达度一般。

出入可利用交通工具：距离柳江区汽车站约 38 公里，距离柳江区火车站约 38 公里，距最近的高速公路出入口约 3 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：估价对象所处区域基础设施配套达到“三通”（通路、通电、通水）条件，可满足居民基本生活及经营需求。

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场馆，附近居民素质一般，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；

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用地为主；

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。

六、价值时点

根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）要求和《评估委托书》（柳州市自然资源和规划局，2025年9月8日）约定，确定2025年9月8日为本次估价的价值时点。

七、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，估价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房地产价值的影响；未考虑短期强制处分因素对房地产价值的影响。
4. 本次估价对象房屋建筑物价值不包含土地使用权的价值。
5. 本次评估结果为不含增值税价值。
6. 本报告价格货币单位均为人民币。

八、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。

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、合同协议等资料进行评估。

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。房地产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，得出的是价值时点房地产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的类似房地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、合法的原则进行房地产价格评估，做到评估过程合法合理，评估方法科学，评估结果准确。

九、估价依据

（一）行为依据

1. 《评估委托书》；

（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）；

6. 《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）。

（三）技术标准、规范等依据

1. 中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》[GB/T 50291—2015]；

2. 中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）；

3. 中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局发布的国家标准《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）；

4. 中华人民共和国国家标准《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2017）；

（四）产权依据

1. 《评估申报明细表》；

2. 《评估申报资产权属情况说明》；

3. 《土地租赁协议》；

4. 《柳州奇玉置业投资有限公司里高镇板六村果排矿区内建筑物和构筑物测量及面积量算、办公场所及矿区道路测量及土石方计算项目测量技术总结》；

5. 其他材料等；

（五）取价依据

1. 委托方提供的其他估价资料；

2. 估价人员收集的房地产市场价格资料；

3. 《柳州市工程造价信息》（2025年第6期）；

4. 《2024年柳州年鉴》；

5. 《资产评估报告》（嘉诚达评报字(2025)第043号）；

6. 其他与评估有关的资料；



十、估价方法

A、柳州市金鼎房地产评估咨询有限责任公司技术思路介绍

（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》（GB/T50291-2015），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房地产价值评估技术规程，根据当地房地产市场发育状况，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。估价人员研究了委托方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. 经调查该区域没有与估价对象类似的交易实例，故不适宜采用比较法进行估价；

2. 经调查该区域与估价对象类似的租赁实例较不活跃，收益不易量化，故不适宜采用收益法进行估价；

3. 估价对象已投入使用，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. 根据估价人员现场勘察及收集到的相关资料可知，价值时点计算估价对象构成所需的各种参数均可客观获得，故可采用成本法进行估价；

（三）方法定义、估价步骤

1. 成本法

（1）方法定义

成本法是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。

评估基本计算公式为：评估价值=重置成本×成新率

（2）估价方法测算步骤

- ①选择具体估价路径；
- ②测算重置成本；
- ③测算折旧（或成新率）；
- ④计算成本价值；



（3）采用成本法对固定资产（房屋建筑物）进行评估

$$\begin{aligned}\text{评估价值} &= \text{重置成本} - \text{实体性贬值} - \text{功能性贬值} - \text{经济性贬值} \\ &= \text{重置成本} \times (1 - \text{贬值率}) \\ &= \text{重置成本} \times \text{成新率}\end{aligned}$$

房屋建筑物重置成本 = 建安工程费 + 前期及其他费用 + 管理费用 + 资金成本 + 销售税费 + 开发利润

（4）采用成本法对长期待摊费用进行评估

对于长期待摊费用，评估人员在了解其合法性、合理性、真实性和准确性，了解费用支出、形成资产或权利情况的基础上，根据被评估单位提供的协议、合同等资料，按其尚存受益情况采用费用分摊法计算评估值。

具体计算公式如下：

$$\text{长期待摊费用评估值} = \text{原始发生额} \times (\text{尚存受益月数} \div \text{预计摊销月数})$$

B、广西嘉诚达房地产土地资产评估有限公司技术思路介绍：

（一）评估方法的选择

资产评估的方法主要有收益法、市场法和成本法。资产评估师在执行资产评估业务时，应当根据估价对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析收益法、市场法和成本法三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

本次评估采用了重置成本法。选择理由如下

收益法是从决定资产现行公允市场价值的基本依据——资产的预期获利能力的角度评价资产，符合对资产的基本定义。采用收益法需要被评估单位管理层能够提供估价对象至少最近三年的会计资料和未来三至五年的年度的盈利预测，未来收益和风险可以量化才具备评估的条件。但委托人未能提供被评估单位在持续经营条件下的未来收益预测数据，无法用收益法进行评估。

市场法是以现实市场上的参照物来评价估价对象的现行公平市场价值，它具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观、评估数据直接取材于市场、评估结果说服力强的特点。采用市场法进行评估的前提条件是存在估价对象相同或类似资产的活跃的交易市场，可从交易市场上收集到估价对象或类似资产的交易案例。但由于估价对象的特殊性，及当地交易市场并不活跃。当地市场类似成交案例无法收集，因此不具备市场法评估的条件。

本次评估的委估构筑物及其他辅助设施、机器设备均为单项实物资产，



且从委托人提供的有关资料和评估小组人员收集的资料，具体估价对象的取得成本可以通过相应途径取得，其使用情况和技术状态可以通过现场工作了解 and 收集。所以选用成本法进行评估。

（二）重置成本法简介

成本法是指按照重建或者重置被估价对象的思路，将重建或者重置成本作为确定估价对象价值的基础，扣除相关贬值及摊销费用，纳入评估范围的固定资产包括构筑物及其他辅助设施、机器设备，各资产具体评估方法如下：

评估基本计算公式为：评估价值=重置成本×成新率

1、采用成本法对构筑物及其他辅助设施进行评估。

成本法从再取得资产的角度反映资产的价值，即通过资产的重置成本扣减各种贬值来反映资产的价值。其计算公式为：

$$\begin{aligned}\text{评估价值} &= \text{重置成本} - \text{实体性贬值} - \text{功能性贬值} - \text{经济性贬值} \\ &= \text{重置成本} \times (1 - \text{贬值率}) \\ &= \text{重置成本} \times \text{成新率}\end{aligned}$$

重置成本 = 建安工程费 + 前期及其他费用 + 资金成本

（1）重置成本的确定

构筑物及其他辅助设施重置成本是用估价对象的建安工程费，加上前期及其他费用、资金成本计算得出。

①建安工程费

对于建成年代早、无工程概预算文件及相关图纸的构筑物及其他辅助设施，评估小组人员在对构筑物及其他辅助设施进行现场勘查分析的基础上估算其分部分项工程量，依据建筑安装工程定额等资料，按现行工程造价计价程序及评估基准日的价格标准计算该构筑物及其他辅助设施的工程综合造价。

②前期及其他费用

前期费用包括工程项目前期咨询、勘察设计、环境评价费等；其他费用包括建设单位管理费，工程监理费等。参考原有国家、相关规定计取。前期及其他费用见下表：

费用名称	费率	参考文件
建设单位管理费	根据各房屋构筑物及其他辅助设施投资额，费率按相关标准对应值确定	财建[2016]504号
勘察设计费		发改价格〔2015〕299号
监理费		发改价格〔2015〕299号
招标服务费		发改价格〔2015〕299号
环境评价费		发改价格〔2015〕299号



前期及其他费用 = 建安工程费 × 费率

前期及其他费用中，本项目未涉及到的费用项目，本次评估不予考虑。

③资金成本

资金成本 = (建安工程费 + 前期及其他费用) × 利率 × 工期 × 1/2

其中：

贷款利率按照评估基准日执行的LPR利率确定，资金在建设期内按均匀投入考虑，工期根据项目规模，如果工期不满一年，则该项不予计算，如工期较短，不超过2年，以单利进行计算。

（2）成新率的确定

采用年限法确定成新率，构筑物及其他辅助设施为被评估单位因矿产资源的开发利用而建设，在《柳州市柳江区里高镇果排山饰面用灰岩矿矿产资源开发利用与保护总体方案》中明确规划开采年限，以规划开采年限作为其经济使用年限。其计算公式如下：

成新率 = 年限法成新率

2. 采用成本法对机器设备设施类进行评估

评估价值 = 重置成本 - 实体性贬值 - 功能性贬值 - 经济性贬值
= 重置成本 × (1 - 贬值率)
= 重置成本 × 成新率

（1）重置成本的确定

机器设备重置成本由设备购置费、运杂费、安装调试费和资金成本等部分组成。重置成本计算公式：

重置成本 = 设备购置费 + 运杂费 + 安装调试费 + 资金成本

①不含税设备购置价的确定

机器设备的设备购置费以其相同或同类型的机器设备在评估基准日的不含税购买价计算。对于有固定资产台账、购买合同资料的机器设备，则依据委托人提供的固定资产台账、购买合同资料，在分析核实原购置价格的基础上，根据国家机电产品市场同类或相近设备的价格变化作为价格调整依据确定其购置价格。对于没有固定资产台账、购买合同资料的机器设备，可从公开市场取得设备购买价的，以设备不含税购买价确定其不含税设备购置价；不能从公开市场取得购买价的估价对象，在分析其历史成本的基础上，采用物价指数法确定其重置成本。



②运杂费的确定

设备运杂费是指从产地到设备安装现场的运输费用。运杂费率以设备不含税购置价为基础，根据生产厂家与设备安装所在地的距离不同，按不同运杂费率计取。如供货条件约定由供货商负责运输和安装时（在购置价格中已含此部分价格），则不计运杂费。

③安装调试费的确定

安装调试费参考同类项目中的设备安装费占设备购置费比例计算。

对小型或无须安装的设备，不考虑安装调试费。

④资金成本的确定

资金成本为估价对象在合理建设工期内占用资金的筹资成本，计算公式如下：

资金成本 = （设备购置费 + 运杂费 + 安装调试费）× 合理建设工期 × 贷款利率 × 1/2

其中：

贷款利率按照评估基准日执行的LPR利率确定，资金在建设期内按均匀投入考虑，工期根据项目规模，如果工期不满一年，则该项不予计算，如工期较短，不超过2年，以单利进行计算。

（2）成新率的确定

在本次评估过程中，按照设备的使用寿命、现场勘查情况预计设备尚可使用年限，并进而计算其成新率。

由于设备经济使用寿命短于《柳州市柳江区里高镇果排山饰面用灰岩矿矿产资源开发利用与保护总体方案》中明确规划开采年限，对于停产前可正常使用的机器设备设施主要采用年限法与观察法两种方法加权平均后综合确定设备的成新率。

公式：

综合成新率 = 年限法成新率 × 40% + 观察法成新率 × 60%

其中：年限法成新率 = （设备经济耐用年限 - 已使用年限）/ 设备经济耐用年限 × 100%

现场观察成新率：评估小组人员现场对设备进行现场勘查，填写《机器设备现场勘查打分表》计算出现场观察成新率



十一、估价结果确定

1. 柳州市金鼎房地产评估咨询有限责任公司的估价结果

采用成本法评估后，估价对象在价值时点2025年9月8日的市场价值合计为**393.8482万元**，其中：固定资产（房屋建筑物）38.8022万元、长期待摊费用355.0460万元。

2. 广西嘉诚达房地产土地资产评估有限公司的估价结果

依据《资产评估报告》（嘉诚达评报字(2025)第043号），采用成本法评估后，估价对象在价值时点2025年9月8日的市场价值合计为**771.3612万元**，其中：固定资产（构筑物及其他辅助设施）666.7209万元、固定资产（机器设备）104.6403万元。

3. 本项目评估汇总结果

采用成本法评估并汇总后，估价对象在价值时点2025年9月8日的市场价值合计为**1165.2094万元**，大写人民币**壹仟壹佰陆拾伍万贰仟零玖拾肆元整**，详细结果见：《评估结果汇总表》。

评估结果汇总表

价值时点：2025 年 9 月 8 日

产权持有人：柳州奇玉置业投资有限公司

金额单位：人民币

序号	估价对象		评估价值（元）	评估价值（万元）
1	一、固定资产		8101634	810.1634
2	其中	房屋建筑物	388022	38.8022
3		构筑物及其他辅助设施	6667209	666.7209
4		机器设备	1046403	104.6403
5	二、长期待摊费用		3550460	355.0460
资产总计=固定资产+长期待摊费用			11652094	1165.2094



十二、注册房地产估价师

姓 名	注 册 号	签 名	盖 章	签名日期
蔡家齐	4520190018			2025 年 10 月 12 日
熊落清	4520210035			2025 年 10 月 12 日

十三、实地查勘期

2025 年 9 月 24 日

十四、估价作业期

2025 年 9 月 8 日至 2025 年 10 月 12 日

十五、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 8 日至 2026 年 9 月 7 日

柳州市金鼎房地产评估咨询有限责任公司

2025 年 10 月 12 日