

梅州市自然资源局梅江分局拟了解价值涉及的梅州
市梅江区大密采石场土地使用权价值咨询项目

资产价值报告

重庆国能咨评报字（2024）第006号

（共一册，第一册）

重庆市国能矿业权资产评估有限公司

2024 年 12 月 10 日

地址：重庆市北部新区金渝大道线外城市花园 89 号 10 栋 8-1

电话：023-63723867

传真：023-63727520

目 录

声 明	1
摘 要	2
资产价值报告	4
一、委托人、产权持有人	5
二、咨询目的	6
三、咨询对象和咨询范围	6
四、价值类型及其定义	6
五、咨询基准日	7
六、咨询依据	7
七、测算方法	7
八、咨询程序实施过程 and 情况	8
九、咨询假设	9
十、咨询结论	10
十一、特别事项说明	10
十二、咨询报告使用限制说明	13
十三、咨询报告日	14
附 件	15

声 明

一、咨询对象涉及的资产清单由委托人或产权持有人申报并经其签章确认；委托人和其它相关当事人依法对其所提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

二、我们与咨询报告中的咨询对象没有现存或预期的利益关系；与相关当事方没有现存或预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

三、委托人或者其他咨询报告使用人应当按照法律、行政法规规定和咨询报告载明的使用范围使用咨询报告；委托人或者其他咨询报告使用人违反前述规定使用咨询报告的，资产咨询机构及其资产咨询专业人员不承担责任。

四、咨询报告仅供委托人、资产咨询委托合同中约定的其他咨询报告使用人和法律、行政法规规定的咨询报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为咨询报告的使用人。

五、咨询报告使用人应当正确理解和使用咨询结论，咨询结论不等同于咨询对象可实现价格，咨询结论不应当被认为是咨询对象可实现价格的保证。

六、咨询报告使用人应当关注咨询结论成立的假设前提、咨询报告特别事项说明和使用限制。并充分考虑咨询报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对咨询结论的影响。

梅州市自然资源局梅江分局拟了解价值涉及的梅州市梅江区 大密采石场土地使用权价值咨询项目

资产价值报告

摘要

重庆国能咨评报字（2024）第 006 号

梅州市自然资源局梅江分局：

重庆市国能矿业权资产评估有限公司接受贵单位的委托，对委托咨询的梅州市梅江区大密采石场土地使用权在咨询基准日 2024 年 10 月 31 日的市场价值进行了测算。现将资产价值报告摘要如下：

一、咨询目的：为梅州市自然资源局梅江分局拟了解价值涉及的梅州市梅江区大密采石场土地使用权提供市场价值参考依据。不得用于转让、抵押、投融资等其它目的。

二、咨询范围及咨询对象：

（一）咨询对象

咨询对象是梅州市梅江区大密采石场土地使用权。

（二）咨询范围

咨询范围是梅州市梅江区大密采石场土地使用权，最终以委托人盖章确认的《资产咨询申报明细表》为准。

三、咨询基准日：2024 年 10 月 31 日。

四、价值类型：市场价值。

五、咨询方法：本次咨询以持续使用和公开市场为前提，结合咨询对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，采用成本法进行测算。

六、咨询结论：

截至咨询基准日，我公司咨询人员根据委托人提供的有关资料，通过对各种资料进行了详细的分析、测算，得出资产咨询价值为 **¥ 534.06**

万元（大写人民币：伍佰叁拾肆万零陆佰元整）。

咨询结果汇总表

单位：人民币万元（取整到百位）

序号	资产类型	咨询价值	备注
1	土地使用权	534.06	详见《咨询结果明细表》
合计		534.06	-

具体详见《咨询结果明细表》。

七、重要提示：

咨询结果没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对其咨询价值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化、有关法规政策变化以及遇有自然力或其他不可抗力对资产价格的影响。

本次咨询范围以委托人提供的《资产咨询申报明细表》确定其资产数量等参数，进行测算。

根据产权持有人提供的《资产产权声明》，本次咨询的土地使用权为租用的流转集体用地。本次咨询不对其产权发表意见，并以梅州市梅江区大密采石场拥有其完整产权为前提，提请报告使用人注意。

截止咨询基准日，根据产权持有人提供的《土地租赁合同》及收据记载，出租人为钟成伟，承租人为梅州市梅江区大密采石场，承租土地面积约 150 亩（该土地系钟成伟向村集体承包而来），租期为 30 年，自 2024 年 7 月 1 日至 2054 年 7 月 1 日止，租金标准为 1200 元/亩/年，租金合计 5400000 元，付款形式为一次性付清。产权持有人未能提供本次咨询评估土地使用权租赁款的支付凭据，根据产权持有人提供的《资产产权声明》，梅州市梅江区大密采石场租赁费用为真实发生且均已结清，本次咨询评估以梅州市梅江区大密采石场已支付结清费用为前提，提请报告使用人注意。

咨询人员未发现其它产权瑕疵事项。委托人与产权持有人亦未明确说明存在产权瑕疵事项。

本报告咨询结果自咨询基准日起一年内有效。即咨询目的在咨询基准日后的一年内实现时，可以将咨询结果作为参考依据，超过一年则需重新进行资产咨询。

本咨询报告书正文中的“特别事项说明”是对可能影响本咨询报告结论的有关事项的披露，本报告的委托人及相关当事方应充分关注，并对可能存在的风险独立判断。

在本咨询报告有效期内，若纳入咨询范围的资产数量及作价标准发生变化，委托人在资产实际作价时应进行相应的调整。当资产价格标准发生变化并对资产咨询价值产生明显影响时，委托人应及时聘请咨询机构重新确定咨询价值。

本资产价值报告书仅供委托人用于本次咨询目的对应的经济行为使用；咨询报告书使用权归委托人所有，未经重庆市国能矿业权资产评估有限公司同意，不得向他人提供或公开本报告书。委托人不得将报告的全部或部分内容发表于任何公开媒体上；对委托人不当引用本咨询结果于其他经济行为而产生的后果，重庆市国能矿业权资产评估有限公司不承担任何法律责任。

咨询报告不能作为资产评估报告使用，对于因不当使用造成的法律风险应由使用人自行承担。对于委托人在实施需法定评估的经济行为前，因尽职调查、制定方案等委托资产评估机构出具咨询报告的，建议在报告中提示委托人在实施法定评估经济行为时重新聘请资产评估机构进行法定评估。

以上内容摘自资产价值报告正文，欲了解本咨询项目的详细情况和正确理解咨询结论，应当阅读资产价值报告正文。

重庆市国能矿业权资产评估有限公司

重庆国能咨评报字（2024）第 005 号



梅州市自然资源局梅江分局拟了解价值涉及的梅州市梅江区 大密采石场土地使用权价值咨询项目

资产价值报告

梅州市自然资源局梅江分局：

重庆市国能矿业权资产评估有限公司接受贵单位的委托，对委托咨询的梅州市梅江区大密采石场土地使用权在咨询基准日 2024 年 10 月 31 日的市场价值进行了测算。现将资产价值咨询情况报告如下：

一、委托人、产权持有人

（一）委托人

梅州市自然资源局梅江分局

（二）产权持有人

名称：梅州市梅江区大密采石场

类型：个人独资企业

住所：梅州市长沙大密梅子坑

法定代表人：黄文生

注册资本：叁佰万元整

成立日期：2006 年 02 月 23 日

经营范围：露天建筑用花岗岩开采；砂石加工、销售。（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）

二、咨询目的

为梅州市自然资源局梅江分局拟了解价值涉及的梅州市梅江区大密采石场土地使用权提供市场价值参考依据。不得用于转让、抵押、投融资等其它目的。

三、咨询对象和咨询范围

（一）咨询对象

咨询对象是梅州市梅江区大密采石场土地使用权。

（二）咨询范围

咨询范围是梅州市梅江区大密采石场土地使用权，最终以委托人盖章确认的《资产咨询申报明细表》为准。

咨询范围内主要资产的情况如下：

土地使用权：本次土地使用权共 1 项，为梅州市梅江区大密采石场租用农村集体土地使用权的租赁补偿费，梅州市梅江区大密采石场因矿山生产需要，向钟成伟租赁得来（该土地系钟成伟向村集体承包而来），土地面积约 150 亩，租期为 30 年，自 2024 年 7 月 1 日至 2054 年 7 月 1 日止，租金标准为 1200 元/亩/年，租金合计 5400000 元，支付形式为一次性付清，本次土地使用权申报金额为 5,400,000.00 元。

具体详见《咨询结果明细表》。

四、价值类型及其定义

本次咨询的价值类型为市场价值。

资产咨询价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值类型。

资产咨询的价值类型取决于咨询特定的目的、市场条件和咨询对象的使用状况。本次资产咨询对市场条件和咨询对象的使用等无特别限制和要求，本次咨询目的符合市场价值的定义，故本次咨询报告价值类型选择为市场价值。

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压制的情况下，咨询对象在咨询基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、咨询基准日

本资产咨询项目的基准日是 2024 年 10 月 31 日。

六、咨询依据

本次资产咨询遵循的咨询依据主要包括经济行为依据、法律法规依据、资产权属依据，及评定估算时采用的取价依据和其他参考资料等，具体如下：

（一）经济行为依据

未提供。

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国民法典》（主席令 13 届第 45 号）；
2. 《财政部 税务总局 海关总署 关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部 税务总局 海关总署公告 2019 年第 39 号）；
3. 其他与资产咨询有关的法律、法规等。

（二）资产权属依据

1. 《土地租赁合同》复印件。

（三）取价依据

1. 产权持有人提供的相关租赁合同及收据；
2. 委托人提供的咨询委托书。

七、咨询方法

（一）资产咨询的基本方法

针对此次咨询的目的，本次选用成本法对资产进行咨询测算，具体方法如下

（1）土地使用权的估算方法

土地使用权主要为企业租用的农村集体土地使用权补偿费，评估人员以产权持有人提供的《土地租赁合同》及支付补偿费等相关资料为基础，根据委托人提供的咨询委托书，按尚可受益期限和已受益期限按比例对原始发生额分摊确定其咨询价值。

八、咨询程序实施过程 and 情况

咨询人员对咨询对象涉及的资产查阅了有关文件资料，完成了必要的咨询程序。主要咨询程序实施过程和情况如下：

(一) 接受委托

我公司与委托人就咨询目的、咨询对象和咨询范围、咨询基准日等咨询业务基本事项，以及各方的权利、义务等达成一致，并与委托人协商拟定了相应的咨询计划，咨询报告提交时间及方式等咨询业务基本事项。

(二) 前期准备

根据咨询基本事项拟定咨询方案、组建咨询团队、实施项目相关人员培训。

(三) 资料收集

咨询人员根据咨询项目的具体情况进行了咨询资料收集，包括从产权持有人获取的资料，从委托人等相关当事方获取的资料，并对收集的咨询资料进行了必要的分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。

(四) 评定估算

咨询人员针对各类资产的具体情况，根据选用的测算方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成了初步咨询结论。项目负责人对各类资产的初步咨询结论进行汇总，撰写并形成初步咨询报告。

(五) 内部审核

项目负责人在完成初步咨询报告后提交公司内部审核。项目负责人在内部审核完成后，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就咨询报告有关内容进行沟通，根据反馈意见进行合理修改后出具并提交咨询报告。

(六) 咨询档案归档

按照要求对工作底稿、咨询报告及其他相关资料进行整理，形成资

产咨询档案。

九、咨询假设

本次咨询中，咨询人员遵循了以下咨询假设：

（一）一般假设

1. 交易假设

交易假设是假定所有待咨询资产已经处在交易的过程中，咨询人员根据待咨询资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产咨询得以进行的一个最基本的前提假设。

2. 公开市场假设

公开市场假设，是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3. 按现行用途持续原地使用假设

按现行用途持续原地使用假设是指被咨询的资产未来将在原来的使用地点持续使用，并且根据被咨询资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用的基础上，相应确定测算方法、参数和依据。

（二）特殊假设

1. 本次咨询假设咨询基准日外部经济环境不变，国家现行的宏观经济不发生重大变化；

2. 产权持有人所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等政策无重大变化。

3. 本次咨询的各项资产均以咨询基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以咨询基准日的国内有效价格为依据。

4. 本次咨询假设委托人及产权持有人提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整。

5. 本次咨询测算的各项参数取值不考虑通货膨胀因素的影响。

6. 产权持有人合法拥有、使用、处置资产并享有其收益的权利不受侵犯；除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律和法规。

当上述条件发生变化时，咨询结果一般会失效。

十、咨询结论

截至咨询基准日，我公司咨询人员根据委托人提供的有关资料，通过对各种资料进行了详细的分析、测算，得出资产咨询价值为 **¥ 534. 06 万元**（大写人民币：伍佰叁拾肆万零陆佰元整）。

咨询结果汇总表

单位：人民币万元（取整到百位）

序号	资产类型	咨询价值	备注
1	土地使用权	534. 06	详见《咨询结果明细表》
合计		534. 06	-

具体详见《咨询结果明细表》。

十一、特别事项说明

以下为在咨询过程中已发现可能影响咨询结论但非咨询人员执业水平和专业能力所能咨询测算的有关事项：

（一）本咨询报告的咨询结论未考虑委估资产可能存在的产权登记或权属变更过程中的相关费用和税项；未考虑抵押、担保、未决诉讼等事项对咨询结论的影响；未考虑值增减可能产生的纳税义务变化。

（二）本咨询报告是在委托人及产权持有人相关当事方提供与资产咨询相关资料基础上做出的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性以及保证经营的合法性是委托人及相关当事方的责任；资产咨询专业人员的责任是对咨询对象在咨询基准日特定目的下的价值进行分析并发表专业意见。

（三）关于引用其他机构出具的报告结论的情况特别说明以及该事项可能对咨询结论的影响；

本咨询报告未引用其他机构出具的报告。

（四）关于权属资料不全面或者存在瑕疵的情形特别说明以及该事

项可能对咨询结论的影响；

根据产权持有人提供的《资产产权声明》，本次咨询的土地使用权为租用的流转集体用地。本次咨询不对其产权发表意见，并以梅州市梅江区大密采石场拥有其完整产权为前提，提请报告使用人注意。

截止咨询基准日，根据产权持有人提供的《土地租赁合同》及收据记载，出租人为钟成伟，承租人为梅州市梅江区大密采石场，承租土地面积约150亩（该土地系钟成伟向村集体承包而来），租期为30年，自2024年7月1日至2054年7月1日止，租金标准为1200元/亩/年，租金合计5400000元，付款形式为一次性付清。产权持有人未能提供本次咨询评估土地使用权租赁款的支付凭据，根据产权持有人提供的《资产产权声明》，梅州市梅江区大密采石场租赁费用为真实发生且均已结清，本次咨询评估以梅州市梅江区大密采石场已支付结清费用为前提，提请报告使用人注意。

（五）关于咨询程序受到限制的情形特别说明以及该事项可能对咨询结论的影响；

无。

（六）关于咨询基准日存在的法律、经济等未决事项特别说明以及该事项可能对咨询结论的影响；

咨询人员未发现其他未决事项，委托人与产权持有人亦未告知存在未决事项。

（七）关于担保/租赁/或有负债(或有资产)等事项的性质、金额及与咨询对象的关系特别说明以及该事项可能对咨询结论的影响；

无。

（八）关于咨询基准日至咨询报告日之间可能对咨询结论产生影响的事项特别说明；

咨询人员未发现其他重大期后事项，委托人与产权持有人亦未告知存在重大期后事项。

（九）其他需要说明的事项

1. 本次咨询秉持独立、客观、公正原则，本公司参加咨询的人员与委托人及产权持有人之间无任何特殊利害关系，在咨询过程中恪守了职业规范。

2. 咨询人员和咨询机构的法律责任是对本报告所述咨询目的下的资产价值量做出专业判断，并不涉及到咨询人员和咨询机构对该项咨询目的所对应的经济行为做出任何判断。咨询工作在很大程度上，依赖于委托人及产权持有人提供的有关资料。因此，咨询工作是以委托人及产权持有人提供的有关经济行为文件，有关资产所有权文件、证件，有关法律文件的真实合法为前提。

3. 本次咨询范围及采用的数据、报表及有关资料由产权持有人提供的，委托人及产权持有人对其提供资料的真实性、完整性负责。

4. 咨询报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由产权持有人提供，委托人及产权持有人对其真实性、合法性承担法律责任。

5. 在咨询基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

(1) 当资产价格标准发生变化、且对资产咨询结果产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产咨询机构重新确定咨询价值；

(2) 对咨询基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

6. 本次咨询仅范围仅为申报的咨询对象本身，不包含房屋所占土地使用权的价值，请报告使用人注意。

7. 咨询报告不能作为资产评估报告使用，对于因不当使用造成的法律风险应由使用人自行承担。对于委托人在实施需法定评估的经济行为前，因尽职调查、制定方案等委托资产评估机构出具咨询报告的，建议在报告中提示委托人在实施法定评估经济行为时重新聘请资产评估机构进行法定评估。

8. 上述有关事项，可能会对咨询值产生影响，咨询人员特提请委托人及有关报告使用人注意，在使用本报告结论时，对可能存在的风险独

立判断。

十二、咨询报告使用限制说明

（一）本咨询报告只能用于本报告载明的咨询目的和用途。同时，本次咨询结论是反映咨询对象在本次咨询目的下，根据公开市场的原则确定的现行公允市价，没有考虑将来可能承担的抵押、担保等事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对咨询价格的影响，同时，本报告也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及咨询中遵循的持续使用假设等其它情况发生变化时，咨询结论一般会失效。咨询机构不承担由于这些条件的变化而导致咨询结果失效的相关法律责任。

（二）本咨询报告成立的前提条件是本次经济行为符合国家法律、法规的有关规定，并得到有关部门的批准。本咨询机构及咨询人员仅在委托人和本报告列明的使用者正确使用咨询报告的前提下承担相应责任。

（三）委托人或者其他咨询报告使用人未按照法律、行政法规规定和咨询报告载明的使用范围使用咨询报告的，资产咨询机构及其资产咨询专业人员不承担责任。

（四）除委托人、资产委托合同中约定的其他咨询报告使用人和法律、行政法规规定的咨询报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为咨询报告的使用人。

（五）未征得本咨询机构同意并审阅相关内容，咨询报告的全部或者部分内容不得被摘抄、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。

（六）咨询报告使用人应当正确理解和使用咨询结论。咨询结论不等同于咨询对象可实现价格，咨询结论不应当被认为是对咨询对象可实现价格的保证。

（七）咨询结论的使用有效期：根据国家现行规定，本资产咨询报告结论使用有效期为一年，自咨询基准日2024年10月31日起计算，至

2025年10月30日止。超过一年，需重新进行资产咨询。

十三、咨询报告日

咨询报告日为2024年12月10日。

重庆市国能矿业权资产评估有限公司

2024 年 12 月 10 日

附 件

1. 《资产咨询结果明细表》；
2. 《资产产权声明》；
3. 产权持有人《营业执照》复印件；
4. 咨询机构营业执照证书复印件；