江西省自然资源资产整体评估

技术指南（试行）

为科学规范自然资源资产整体评估活动，更好服务自然资源资产组合供应，推动自然资源资产价值实现，制定本指南。

1范围

本指南规定了自然资源资产组合供应中自然资源资产包整体评估的基本原则、基本程序，以及价格内涵界定、评估模式选择、价格影响因素分析、技术路径与技术方法运用、成交溢价分配测算等环节的核心要求或技术方法；明确了江西省具有代表性、典型性组合特征的自然资源资产包整体评估的技术要点。

本文件主要适用于江西省自然资源资产组合供应中的自然资源资产包整体评估专业技术活动，其他目的或情景下的自然资源资产包评估可参照本文件有关规定。

2规范性引用文件

下列文件中的内容通过文中的规范性引用而构成本文件必不可少的条款。其中，注日期的引用文件，仅该日期对应的版本适用于本文件；不注日期的引用文件，其最新版本（包括所有的修改单）适用于本文件。

《城镇土地估价规程》GB/T 18508

《农用地估价规程》GB/T 28406

《自然资源价格评估通则》TD/T 1061

《森林资源资产评估技术规范》LY/T 2407-2015

《水资源评价导则》SLT238-1999

《旅游资源分类、调查与评价》GB/T 18972—2017

《林地估价技术规程》

《园地估价技术规程》

《草地估价技术规程》

《自然资源资产价格整体评估技术指引（试行）》

《中国矿业权评估准则》

《矿业权出让收益评估应用指南》（2023）

3基本概念

3.1自然资源资产组合供应

在特定国土空间范围内，将多门类自然资源资产（含多种类权利权能）整体配置给同一权利主体的供应模式，简称“组合供应”。

3.2自然资源资产包

包括多门类自然资源资产或多种类自然资源资产权利权能的自然资源资产利用组合体，是自然资源资产组合供应中的客体对象，简称“资产包”。

注：其包括的各类自然资源资产或各种权利权能之间通常在空间或效用上存在关联关系。

3.3载体型自然资源

指既是自然资源要素本身，又为其他自然资源提供承载空间，具有位置固定性、物理不可分割性，以及非耗竭性等特点的自然资源，包括各用途的土地、水域等。

3.4复合型自然资源

指由两种及以上门类的自然资源通过有机结合形成的，具有显著的、不可分割的整体功能的自然生态空间。

3.5自然资源资产价格整体评估

以自然资源资产包为评估对象，遵循自然资源估价的基本要求，在充分关注各类自然资源资产组合形成的系统性、整体性效用的基础上，对自然资源资产包的整体价格，及在可行和需要时对其各构成部分分项价格的估算与判定活动，简称“整体评估”。

3.6关联影响因素

在整体评估中需特别关注的，能够体现自然资源资产包内多个构成要素之间在资源利用效率、成本、收益等方面的相互作用，进而影响资产包及其各构成要素的价格（价值）的客观因素，简称“关联因素”。

3.7协同效应

在特定时空范围内，不同门类自然资源资产或不同利用方式向人类提供的惠益之间存在的相互增益等促进性作用规律。

3.8权衡效应

指在特定时空范围内，不同门类自然资源资产或不同利用方式向人类提供的惠益之间存在的此消彼长等限制性作用规律。

3.9规模效应

自然资源资产包内各构成要素有机结合并达到适宜规模时，形成的成本下降、效益提升的规律。

4评估基本原则

除遵循TD/T 1061提出的基本技术原则外，整体评估还应遵循以下原则。

a)可持续利用原则：在限定的规划条件下，确定自然资源资产包中各类自然资源资产的具体开发利用模式时，秉持可持续利用理念，避免或降低对特定时空范围内自然生态环境形成负外部性影响，并将需采取的必要措施纳入价格影响考量。

b)整体效用导向原则：在进行最佳开发利用方案设计及分析确定自然资源资产包可产生的效益时，以资产包各构成要素紧密结合、共同发挥作用为前提和基础，立足整体性视角进行分析测算。

c)交换价值主导原则：整体评估结果能够反映现行制度机制及供需关系影响下，具有客观共识性和市场可实现性的价值。

d)专业性原则:整体评估活动应由具有相应资格的专业评估人员依据专业技术要求开展。自然资源资产包的构成包含载体型自然资源时，应包括土地评估专业人员；自然资源资产包中含矿业权时，应包括矿业权评估师。

5评估对象与价格内涵界定

5.1评估对象的界定

界定评估对象应从以下方面明确待估对象的实物客体特征：

a)列示构成资产包的自然资源要素清单，含要素门类、数量、细分种类、权属性质等特征指标，确保不重不漏；

b)自然资源实体要素各自的空间位置、范围（边界）等；

c)说明各自然资源要素实体空间位置关联性，例如：是否相邻、相叠或相交，以及完全不存在空间的关联性等；

d)描述方式：空间范围可用坐落地址、自然资源单元编码、地理坐标（包括平面和立体两个维度）表达，并使用文字结合宗地图、位置示意图等图示方式描述。

5.2价格内涵的界定

5.2.1一般规定

整体评估中的价格内涵应从价格种类、市场特征、权利类型、权利期限、开发利用特征（含限定的利用方式）与限定条件、估价期日等方面进行界定；除执行TD/T 1061的一般规定外，还需遵循本文件的相关规定。

5.2.2价格种类

规定如下：

a)无特殊说明下，自然资源组合供应中，整体评估对应的价格为市场上可实现的经济价值，是自然资源资产经济权益价值的货币化体现；

b)前款所述经济价值包括能够清晰界定产权，并可为产权人带来经济收益的生态价值，该类价值经转化进入经济系统，以经济价值形式体现，可纳入整体经济价值，亦可根据需要单独列示，但应注意不重不漏。

5.2.3市场特征

自然资源资产组合供应中，整体评估价格通常为符合规划条件及其他有效约定的前提下，自然资源资产的公开市场价格。

5.2.4权利类型

规定如下：

a)当供应文件中对权利的表述与法定权利体系中的权利类型一致时，按其设定；

b)当供应文件中对权利的表述与现行法定权利体系中的权利类型不一致时，应向供应方进行确认，若含相关自然资源的占有、使用及收益等权能，宜设定为：“XX自然资源的使用权”，并依规划条件明确限定的具体利用方向；

示例：供应文件中表述为“旅游观光经营权”，估价报告中可将其设定为“XX自然资源的使用权，限定使用方式为旅游观光经营”。

c)评估中常见的权利类型包括，但不限于以下内容：建设用地使用权、农用地承包经营权或经营权、宅基地使用权、地役权、居住权、国有农用地的使用权、林地使用权、林地经营权、林木使用权、林木所有权、探矿权、采矿权、取水权、养殖权、捕捞权，以及其他可获取合法收益的经营权、特许经营权等。

5.2.5权利期限

组合供应中，各类自然资源资产权利的期限依据供应文件分别设定，并不得超过该类资源资产权利的法定最高年期。

5.2.6开发利用特征

开发利用特征的界定应从资产包各构成要素的用途或功能类型、开发利用条件与限定的利用方式等方面进行，当对公共设施建设等规划配套，以及自然资源保护修复义务、污染排放限制等环境保护要求有具体规定且预期对估值结果产生影响时，应清晰表述。

5.2.7估价期日

自然资源资产包中各类自然资源资产价格对应的估价期日应当保持一致，并以XXXX年XX月XX日形式表达。

6评估基本程序

6.1评估基本程序构成

评估基本程序包括以下内容，估价实务中可根据具体情况适当合并或扩充，但不得实质性减少：

a)明确估价基本事项；

b)拟定估价作业方案；

c)资料收集与尽职调查；

d)选定评估模式、方法、试算价格；

e)确定估价结果，形成估价结论；

f)撰写、提交估价报告；

g)整理归集估价档案。

6.2各环节的一般要求

6.2.1明确估价基本事项

应重点明确评估目的、待估对象，以及涉及价格内涵的自然资源资产及其权利类型、权利期限、权能及开发利用方面的限制性条件等内容，其中：

——明确评估目的主要包括明确估价结果的使用者、使用方向，具体用法或使用效力等；

——明确待估对象指明确待估对象的实体状况、范围，及权益状况等；

——明确价格内涵指明确评估结果数据所表征的具体含义。

6.2.2拟定估价作业方案

包括拟订估价技术路线和初步选择评估模式与估价方法、拟订资料收集的清单和收集资料的渠道、预计所需的时间、人员和经费投入，以及拟订时间进度安排等。其中，评估机构应具备土地或矿业权评估资质；评估人员应具备专业胜任能力，可根据资产包内涉及的资产类型征询资产权益专业技术人员意见或聘请相关领域专家出具专业意见。

6.2.3资料收集与尽职调查

内容及要求如下：

a)需要收集的资料包括但不限于以下内容：

Ⅰ.反映资产包各构成要素实体情况、权利状况与规划限制条件等的资料；

Ⅱ.资产包开发利用方案（设计方案、初步可研分析等）；

Ⅲ.价格影响因素的相关资料；

Ⅳ.与待估对象具有相同或相似市场特征的交易资料、经营收益资料；自然资源政府公示价资料等；

Ⅴ.其他支撑估价参数测算和取值的相关资料，以及相关政策等。

b)尽职调查至少应有一名承办本评估业务、签署评估报告的相关专业评估人员全程参与：根据构成资产包的自然资源门类及具体清单，尽职调查内容除遵循相关估价技术标准的要求外，还应重点了解资产包各构成要素在平面、立体等多维度上的相邻关系。

6.2.4选定评估模式、方法、试算价格

基本要求如下：

a)根据资产包整体及其各构成要素的特征，分析收益来源，以及同类资产包交易的市场特征，结合资料的易得性与可信度，经综合判断，确定采用的评估模式、技术路径及具体评估方法，进行价格测算；

b)既有估价技术标准中对评估方法数量没有明确要求的，可根据估价原理选用适宜的评估方法；

c)选择两种（含）以上评估方法时，宜选择不同技术路径中的方法，对评估结果进行相互验证；

d)当评估目的是为确定出让底价提供参考时，除国有建设用地外，资产包中其他类型土地资源资产价格评估方法的选择可不适用《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》的相应要求。

6.2.5确定估价结果，形成估价结论

基本要求如下：

a)依据估价资料、估价方法、估价参数指标等的代表性、适宜性、准确性，分析判断各测算价格的客观性，以不同方法测算结果（或进行适当调整后的数值）为基础，通过简单平均、加权平均等统计方法得到最终估价结果；

b)若舍弃或调整某种估价方法的测算结果，应充分阐明理由；

c)服务于自然资源资产组合供应的评估中，估价结果应包括自然资源资产包的整体价格、各自然资源资产的单位价格和总价。

6.2.6撰写、提交估价报告

基本要求如下：

a)估价报告由《估价结果报告》和《估价技术报告（评估工作底稿）》构成；

b)估价报告中对估价对象的描述和分析应客观、公正，不带有任何情感性、诱导性或与估价过程无关的表述；

c)估价报告应以中文撰写打印，如需要以外文出具的，其内容应与中文报告一致，并在报告中注明以中文格式为准；

d)按国家有关规定需要备案的估价报告，应在提交给委托方之前先予备案。

6.2.7整理归集估价档案

完成并出具估价报告后，应对有关该估价项目的全部必要资料进行整理、归档和妥善保管；估价资料档案的保存时间遵照《资产评估法》及相关部门的管理规定执行。

7评估模式

7.1评估模式的种类

整体评估模式分为以下两种：

a)合估模式：以资产包整体为对象，先行评估资产包整体价格水平，再根据需要，以整体价格为基础，分别测算得到各门类自然资源资产价格的评估模式。

b)分估模式：以资产包中各门类自然资源及相应产权紧密结合、整体开发利用为前提，分别评估该资产包整体发挥效用下的各门类自然资源资产单项价格，再汇总形成资产包整体价格的评估模式。公式见式（1）。

P总=$\sum\_{i=1}^{n}p\_{i}$……………………(1)

式中：P总——资产包整体价格；

 Pi——构成资产包的各门类自然资源资产的价格；

n——构成资产包的自然资源资产门类数量。

7.2评估模式的选择

 在充分关注自然资源资产组合形成的系统性、整体性效用的基础上，根据资产包的具体组合模式、效用特征与限制性条件，整体评估可在分估、合估两种操作模式中择一使用，或同时兼用。

 a)当资产包中各类资源间具有较强的相互依存性，且某些资源不能单独给产权人带来收益，或资产包的整体收益仅能够通过某类资源资产实现时，宜采用合估模式；

 b)当自然资源资产包内某类资源及其权利可给产权人带来直接或潜在收益，并能通过该类资源或该种权利进行量化时，宜采用分估模式。

7.3合估模式中的价格分摊

7.3.1按基础价格比例分摊

该方法适用于资产包内需分别定价的各门类自然资源资产存在单独交易或单独定价的市场环境情况，以能够分别测算非组合供应下，各门类自然资源资产价格（即基础价格）为前提，方法与要求如下。

a)基本公式：

 ……………………………(2)

式中：∆V——组合溢价，因资产包整体开发运营关联因素和规模效应等影响带来的，市场主体可接受的价格增加额；

Vi——从合估总价中分摊得到的第i类资源价格；

Pi——非组合供应情境下，第i类资源资产价格

（基础价格）；

P——非组合供应情境下，资产包内涉及的各类

资源资产价格（基础价格）之和。

b)主要参数：

∆V的测算思路包括但不限于以下两种：

Ⅰ.市场提取法。搜集一定数量的单独供应和组合供应案例，在统一价格内涵基础上（不包括供应方式），进行区域因素、个别因素等其他条件的修正，得到各自修正后的可比价格，比较两类价格水平的差异，求取整体评估视角下的组合溢价。

Ⅱ.调查分析法。通过调查相关开发经营主体在组合供应、单独供应模式下的出价意向差异，估算组合溢价。

7.3.2按成本或贡献分摊

该方法适用于资产包内除某类自然资源资产作为核心资产外，其他构成要素仅用于辅助核心资产效用的发挥，无独立收益或市场价值，亦不会单独交易的情况，公式如下。

a)按成本分摊：
 ……………………(3)

式中：V——合估模式测算的资产包整体价格；

Vi——从合估总价中分摊得到的第i类自然资源

资产价格；

*C*i——资产包中第i类自然资源资产的前期取得、

管护等成本客观水平；

n——资产包中包含的自然资源资产门类个数。

b)按贡献分摊：

……………………………………(4)

式中：V——合估模式测算的资产包整体价格；

Vi——从合估总价中分摊得到的第i类自然资源

$V\_{0}$资产价格；

——不包涵第i类自然资源资产时资产包价格。

8评估技术路径与方法

8.1一般规定

TD/T 1061中规定的主要技术路径及各门类自然资源估价规程中的既有评估方法均适用于整体评估,江西省主要自然资源的常用估价方法见表1。

**表1 江西省主要自然资源的常用评估方法**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **资源门类** | **方法名称** | **主要技术标准** |
| 建设用地使用权 | 市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法、公示地价系数修正法 | GB/T 18508-2014TD/T 1061-2021 |
| 农用地（耕、园、林、草地）使用权 | 市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法、基准地价修正法、评分估价法 | GB/T 28406-2012TD/T 1061-2021 |
| 林木所有权与使用权 | 市场价倒算法(剩余价值法)、收获现值法、择伐收益法、重置成本法、现行市价法 | LY/T 2407-2015 |
| 矿业权 | 折现现金流量法、收入权益法、勘查成本效用法、地质要素评序法；可比销售法（交易案例比较法）、单位面积探矿权价值评判法（单位面积倍数法）、资源品级探矿权价值估算法（资源价值比例法） | 《中国矿业权评估准则》《矿业权出让收益评估应用指南（2023）》 |
| 基于水域资源的各类经营权 | 收益还原法、剩余法 | GB/T 18508-2014GB/T 28406-2012 |

8.2不同评估模式下的方法选择

8.2.1合估模式的方法选择

a)优先选择预期收益贴现还原路径、整体价值剥离显化路径类的具体评估方法；

b)当具备相同类型、相同（或相近）组合结构的资产包可比交易实例不少于3个时，可选用市场比较路径类的评估方法；

8.2.2分估模式的方法选择

对组成自然资源资产包的各单项自然资源资产价格评估可分别选择适宜的评估方法，常用方法见表1。

9价格影响因素

9.1一般规定

除TD/T 1061规定的各类自然资源资产评估时需关注的价格影响因素外，整体评估还应特别关注资产包中不同构成要素间产生的关联影响因素、规模效应影响因素，分析其对待估对象的具体开发经营方式，以及收益、成本等技术经济指标形成的正向或负向影响。

9.2关联影响因素

基于作用机制的不同，可从以下方面对关联影响因素进行识别和分析。

 a)对收益产生影响的因素：指能够使资产包的总体效益或其中某类资源资产的收益产生变化的因素。

示例：森林景观资源形成的自然环境因素，对同一资产包内房地产开发用地价格产生正向影响；人文、历史、文化等因素对自然资源的旅游观光价值产生正向影响。

 b)对成本产生影响的因素：指使资产包总体运营成本或其中某类资源资产进行开发利用时，需投入的必要成本发生变化的因素。

 示例：为获得环境因素对房地产开发用地产生的正向影响，需对同一资产包内的森林资源资产投入额外成本以维护或提升环境质量；

c)对程序效率产生影响的因素：指因同时获取具有较强关联性的自然资源及其产权而使资产包整体开发运营的程序效率发生变化的因素。

示例：获得矿泉水采矿权时，同时获得可用于矿泉水产品生产加工的邻近工业用地，使得资产包整体开发经营的程序效率提高。

10评估方法的应用要点

10.1一般规定

整体评估应遵以下一般规定。

a)以资产包整体开发利用与运营作为评估各环节的重要基础，各参数取值均应以资产包各构成要素整体发挥效用为前提。

b)应将协同效应、权衡效应、规模效应等各类组合效应作用于待估对象价格水平的影响通过对经营收益、销售单价、成本、利润率、增值收益率、还原率（贴现率）及风险值等相关参数的调整予以合理量化。

10.2交易实例比较修正路径类方法

运用本类方法进行整体评估时，应重点关注的技术要点包括但不限于以下内容。

a)选择可比实例时，除常规的可比实例数量、可比性等要求外还应特别关注以下要求：

Ⅰ.不宜将价格出现异常波动的成交案例选作可比实例；

Ⅱ.采用合估模式时，可比实例与待估对象在资产包组合类型、组合结构比例等方面应具有可比性；若距估价期日3年以内的可比实例（资产包）少于3个，可适当放宽时间选择年限或扩大实例搜寻范围；

Ⅲ.采用分估模式时，当可获取资产包内单项资源资产成交价格时，优先选择与待估对象具有相同或类似组合类型、结构特征的资产包中的同类资源资产交易案例作为可比实例；也可选择同区域内与待估对象利用方式相同、具有类似微观区位特征的非资产包交易案例作为可比实例；

b)进行比较因素选择与修正时，除常规要求外，还应特别关注关联影响因素和资产包组合状况方面的差异，可在分析的基础上增加必要的修正因素。

10.3预期收益贴现还原路径类方法

运用本类方法进行整体评估时，应重点关注的技术要点包括但不限于以下内容。

a)确定总收益时，应重点分析收益的来源、构成及其持续性等因素。

b)当自然资源资产包中含有生态补偿或生态权益类收益，以及可交易的生态指标配额等各类可产生经济收益的生态产品时，应纳入总收益测算范畴，同时需关注为维护或提升生态产品质量而需额外投入的人、财、物等各类费用。

c)应在收益或费用测算环节充分体现关联影响因素及资产组合的协同效应、权衡效应、规模效应的影响；当其对收益的风险性产生影响时，还可在贴现率（还原率）中合理体现；通过市场比较路径确定关键参数时，宜选择区位特征和组合特征类似的资产包运营案例。

d)当构成资产包的不同自然资源资产权利的持续期限不同时，应关注前述收益、成本、关联因素影响等在不同时段可能发生的变化，可进行分段评估。

10.4整体价值剥离显化路径类方法

运用本类方法进行整体评估时，应重点关注的技术要点包括但不限于以下内容。

a)确定资产包的最佳开发利用方案时，若委托方提供方案或带方案出让时，应将其作为最佳开发利用方案；否则，宜参照市场上处于正常开发运营状况下的类似资产包情况，结合自身特征，经分析后合理设定最佳开发利用方案。

b)根据市场交易实例确定自然资源资产包整体或其中某单项资源资产开发完成后的售价、开发成本等参数时，应关注资产包整体开发中可能存在的协同效应、权衡效应、规模效应对其形成的影响。

c)测算应扣除的开发利润时，利润率可依所在地区行业平均利润率取值，不考虑资产包中因协同效应、规模效应产生的超额利润。

d)当需要根据持续可获得的收益测算售价时，技术要点见10.3。

10.5重置成本模拟分析路径类方法

运用本类方法进行整体评估时，应重点关注的技术要点包括但不限于以下内容。

a)取得成本、开发成本中应包含资产包内各构成要素的前期收储及开发整理、资产管护与质量提升、生态保护补偿等客观费用。

b)测算利润率时，应关注资产包整体开发利用可能存在的规模效应对利润的影响。

c)测算增值收益时，应分析来源于资产组合的协同效应、权衡效应等对待估对象增值收益的客观影响。

10.6价格或费用标准修正调整路径类方法

该方法通常仅适用于分估模式中的单一门类自然资源资产评估；若既有自然资源公示价及其修正体系中缺少能够体现自然资源资产包中关联影响因素对价格影响的修正系数，可在评估结果确定环节，对该方法的测算结果进行必要的调整、修正，并阐述理由。

11典型组合类型的资产包评估要点

11.1资产包组合的主要类型

江西省内自然资源资产包组合的主要类型及涉及的自然资源权利包括但不限于表2所列示。

11.2矿产资源+建设用地资源资产包评估要点

本部分关于矿业权评估的规定仅适用于《矿产目录》外矿种。

11.2.1主要影响因素及其作用规律

除各类资源资产评估中的常规价格影响因素及其作用规律外，整体评估中还需特别关注以下关联因素及其对资产包中相应资源资产价格的影响。

a)矿业权影响因素：组合供应产生的程序效率对矿业权实施的程序利好影响度。

**表2 江西省自然资源资产包主要类型及涉及的自然资源权利**

| **资产包****组合模式** | **资产包****组合类型** | **涉及的自然资源权利** |
| --- | --- | --- |
| 不同资源、不同权利权能的组合 | 矿产资源+土地资源 | 矿业权（探矿权、采矿权）、建设用地使用权、农用地承包经营权或经营权、国有农用地的使用权、林地使用权、其他可获取合法收益的权利等。 |
| 土地资源+森林资源 | 建设用地使用权、农用地承包经营权或经营权、林地使用权、林地承包经营权或经营权、林木使用权或所有权、林果采集权、特许经营权、其他可获取合法收益的权利等。 |
| 土地资源+水域资源  | 建设用地使用权、农用地承包经营权或经营权、国有农用地的使用权、取水权、养殖（种植）权、特许经营权、其他可获取合法收益的权利等。 |
| 水域资源+森林资源 | 取水权、养殖（种植）权、特许经营权、林地使用权、林地承包经营权或经营权、林木使用权或所有权、林果采集权、其他可获取合法收益的权利等。 |
| 同一资源不同权利权能组合 | 水域资源 | 取水权、养殖（种植）权、水面光伏发电经营权、水面游泳观光经营权等其他可获取合法收益的权利等。 |

b)建设用地使用权影响因素：依据与矿业权匹配的具体开发利用方式选择影响因素：

Ⅰ.作为矿业权的配套生产用地（工业）时，应重点关注关联行业产业用地的影响因素，以及土地位置、规模、形状、基础设施配套程度等特征与矿业权实施的开发利用匹配度；

Ⅱ.作为矿业权的配套经营用地（商业）时，应重点关注同一具体经营方向用地的影响因素，以及土地位置、规模、形状、基础设施配套程度等特征与矿业权实施的开发利用匹配度；

Ⅲ.作为采矿用地时，应重点关注土地个别因素与采矿工程实施便利的契合度。

11.2.2评估方法选择与运用要点

整体评估中涉及按出让金额形式征收出让收益的矿业权时，宜采用分估模式，根据矿业权、建设用地使用权各自的特征选择适用的方法；方法运用中需要特别关注以下要点。

a)矿业权评估：以预期收益贴现还原路径类方法评估矿业权，确定折现率时，应考虑组合供应中程序效率在降低风险方面的影响；运用其他路径方法时，可在方法测算结果中考虑程序效率对需求方出价意愿的正向影响，增加程序效率修正。

b)建设用地使用权评估：

Ⅰ.适用市场比较法时，应选择位于同区域内、同类用途、同种具体开发利用模式的交易案例作为比较实例，可通过增加组合效应修正体现资产包整体运营对其价格的影响；

Ⅱ.适用收益还原法时，收益来源及持续期通常与矿业权的实施密切关联，根据市场调查确定同类收益的客观水平；资产包整体运营通常有利于降低同类收益的风险水平，可在还原率确定中予以体现；

Ⅲ.适用成本逼近法时，资产包组合产生的影响可在利润率、增值收益率中体现，通常略高于同区域内同类用途的非组合供应案例水平。

11.3建设用地+森林资源资产包评估要点

11.3.1主要影响因素及其作用规律

除各类资源资产评估中的常规价格影响因素及其作用规律外，整体评估中还需特别关注以下关联因素及其对资产包中相应资源资产价格的影响。

a)建设用地影响因素

根据规划条件和资产包运营方案设计中确定的建设用地具体开发利用模式选择价格影响因素：

Ⅰ.作为商品住宅用地时，关注森林景观影响因素及其对建设用地形成的生态溢价影响；

Ⅱ.作为酒店宾馆等旅游设施类商服用地时，关注森林景观影响因素及其对于吸引更多游客、提升消费品质、丰富消费项目等形成的影响；

Ⅲ.作为林产品生产加工配套设施用地时，影响因素参照工业用地。

b)森林资源影响因素

根据规划条件和资产包运营方案设计中确定的森林资源具体开发利用模式选择价格影响因素：

Ⅰ.作为提供森林景观之用时，关注资产包中建设用地可为森林景观游览提供的住宿、餐饮、娱乐等配套设施形成的旅游便利因素；

Ⅱ.作为可交易林权或林产品养殖（种植）之用时，关注资产包中建设用地可为林业采运、林产品初加工等提供的生产便利因素。

 11.3.2评估方法选择与运用要点

采用合估模式时，优先选用预期收益贴现还原路径类方法或整体价值剥离显化路径类方法，并需分别测算资产包的整体还原率（折现率）和整体利润率；采用分估模式时，根据建设用地使用权、森林资源各自的特征选择适用的方法；方法运用中需要特别关注以下要点。

a)建设用地使用权评估：

Ⅰ.选用剩余法时，森林景观对商品住宅用地的影响可在商品房售价或租金中体现；

Ⅱ.选用收益还原法时，森林景观对旅游商服用地的影响可在经营收入、成本、风险等参数中体现；

Ⅲ.选用市场比较法、成本逼近法时，森林景观对建设用地的影响可通过增加比较因素、调整利润率或增值收益率等体现。

b)森林资源资产评估：

Ⅰ.选用市场成交价比较法评估森林景观资产时，可增加旅游设施便利度修正；

Ⅱ.选用年金资本化法、模拟开发法评估森林景观资产价值时，资产包内建设用地提供的旅游设施便利影响可在预期收入（或净收益）中体现；

Ⅲ.评估林地承包经营权及林木采伐、林果采集等权利价值时，资产包内建设用地提供的生产便利因素可通过降低运营成本或改善微观区位条件、提升市场偏好等予以体现。

11.4水域资源+土地资源资产包评估要点

11.4.1主要影响因素及其作用规律

除各类资源资产评估中的常规价格影响因素及其作用规律外，整体评估中还需特别关注以下关联因素及其对资产包中相应资源资产价格的影响。

a)水域资源影响因素：根据规划条件和资产包运营方案设计中确定的水域资源具体开发利用模式选择价格影响因素：

Ⅰ.作为养殖（种植）的空间载体时，关注资产包中设施农用地、建设用地可提供的生产设施、仓库与管理用房、分拣加工等各项生产经营便利因素可能带来的降本增效影响；

Ⅱ.作为水面旅游观光经营的空间载体时，关注资产包中建设用地可提供的宾馆酒店、码头公园等游憩设施形成的旅游配套设施完善、娱乐品质提升等正向影响；

Ⅲ.作为水面光伏发电经营的空间载体时，关注资产包中建设用地可提供必要的管理用房等配套设施形成的便利因素影响；

Ⅳ.提供取水权供给时，资产包中土地资源可能贡献的关联影响参见11.2.1。

 b)土地资源影响因素：根据规划条件和资产包运营方案设计中确定的土地资源具体开发利用模式选择价格影响因素：

Ⅰ.作为为水面养殖（种植）、水面光伏发电、水面旅游观光经营提供必要的配套设施的设施农用地或建设用地时，若土地有相对独立的生产经营获利能力，关注资产包中其他利用方式实施对土地生产经营收入或成本的影响；

Ⅱ.作为开发商品住宅或酒店宾馆等独立经营性建设用地时，关注资产包中水域资源可产生的生态溢价对土地开发产品价值或经营收益的关联影响，具体参见11.3.1a)。

11.4.2评估方法选择与运用要点

采用合估模式时，优先选用预期收益贴现还原路径类方法或整体价值剥离显化路径类方法，并需分别测算资产包的整体还原率（折现率）和整体利润率；采用分估模式时，方法选择及运用中需要特别关注以下要点。

 a)基于水域资源的相关权利或不同利用方式下的价格评估：

Ⅰ.评估养殖（种植）权价格宜首选预期收益贴现还原路径类评估方法；关注是否可同时实现养殖、种植等多种收益；资产包内土地提供的配套设施便利影响可在还原率（贴现率）测算中的风险因素体现；

Ⅱ.评估水面旅游观光、光伏发电等利用方式下的价格时，对尚未开发建成的项目宜首选整体价值剥离显化路径类评估方法，分段采用净现金流测算开发完成后的整体价值；资产包内土地提供的配套设施便利影响可在提升开发项目总价值或利好于日常经营收入、降低经营风险等环节体现。

Ⅲ.评估取水权价格时，区别城乡供水、农业用水、能源用水、景观用水等不同用途，依据水权交易市场的可比案例，通过比较修正确定，或依据当地水费征收标准及相关政策定价执行。

b)土地使用权价格评估：

Ⅰ.评估为水面养殖（种植）或各类水面经营提供配套设施的土地使用权价格时，若在限定规划条件下，土地无独立生产、经营获利能力，宜首选成本逼近法、公示地价系数修正法评估，相关参数可参照同区域内公服设施用地取值；

Ⅱ.评估作为开发商品住宅或酒店宾馆等独立经营性建设用地时，各方法应用中需特别关注的要点参见11.3.2a)

11.5水域资源+森林资源资产包评估要点

11.5.1主要影响因素及其作用规律

此类资产包通常以开发经营生态景观资产为主导，兼具养殖（种植）、林下经济等特色农业生产经营：

a)作为生态景观资源资产的影响因素：主要包括反映生态景观质量的自然因素（林分生长状况、立地质量、地利等级、水环境质量、水生物、周边地貌等）、旅游区位条件因素（交通便利度、旅游设施完备度、旅游资源集聚度等）、区域经济水平等社会经济因素，以及景观的独特性等个别因素；

b)作为特色农业生产经营资源资产的影响因素：主要包括反映自然资源养育能力及质量的自然因素（水质、水温、水深、气候、地形、地貌、土壤、生态环境等因素）、区位条件因素、区域经济水平等社会经济因素，以及农产品质量与产量、经营方式等个别因素。

11.5.2评估方法选择与运用要点

采用合估模式时，优先选用预期收益贴现还原路径类方法、整体价值剥离显化路径类方法，并需分别测算资产包的整体还原率（折现率）和整体利润率；采用分估模式时，方法选择及运用中需要特别关注以下要点。

a)评估生态景观资源资产价格时，对尚未开发建成的项目宜首选整体价值剥离显化路径类评估方法，分段采用净现金流测算开发完成后的整体价值；

b)评估农业生产经营资源资产价格时，首选预期收益贴现还原路径类方法；关注是否可同时实现养殖、种植等多种经营收益；资产包整体运营中规模效应的影响可通过提升经营收益、降低运营成本予以体现；

c)当资产包中存在森林碳汇等可交易的生态权益类产品时，宜通过预期收益贴现还原路径类方法单独测算其收益价格。

11.6基于水域资源的多种权利或利用方式组合资产包评估要点

 11.6.1主要影响因素及其作用规律

此类资产包通常由水面养殖（种植）权、水面旅游观光经营权、水面光伏发电经营权、河道采砂权、取水权等多种权利或利用方式组成，除常规影响因素外，整体评估中还需特别关注的关联影响因素如下。

a)同一区域内不同权利或利用方式之间可能存在的相互影响：

Ⅰ.养殖（种植）是否会对水面光伏发电设施的建设要求（光伏板铺设的密度、高度等）、维护成本，以及发电效率等产生影响；

Ⅱ.水面光伏发电设施设备对养殖（种植）的生物种类、生长特征与品质特征是否存在不利影响；

Ⅲ.养殖（种植）是否有助于吸引旅游观光客流，或形成采摘、垂钓等旅游消费项目；

Ⅳ.水面光伏发电经营实施区域是否对旅游观光设施设备或游览区域形成限制；

Ⅴ.取水权、采砂权的实施是否对水产养殖（种植）存在影响。

b)达到一定规模时，规模效应在降本增效方面的影响：

 Ⅰ.降低整体管护、运营成本；

 Ⅱ.降低整体运营风险等。

11.6.2评估方法选择与运用要点

采用合估模式时，优先选用预期收益贴现还原路径类方法或整体价值剥离显化路径类方法，并需分别测算资产包的整体还原率（折现率）和整体利润率；采用分估模式时，方法选择及运用中需要特别关注的要点参见前述相关章节。

12成交溢价分配

12.1一般规定

a)服务于组合供应的评估中，当资产包由不同门类的自然资源构成，且所有权（或代理行使所有权）主体不同，或政策规定的出让收益分配规则不同时，可进行成交溢价分配测算；其他情形下，如需对成交溢价在不同资源或不同权利间进行分配，可参照本文件规定；

b)成交溢价宜主要根据资产包内各类自然资源的市场价值比例进行分配，不同门类自然资源市场的竞争热度存在显著差异时，可兼顾不同资源市场竞争热度的影响；

c)某类资源资产在社会经济运行或生态环境保护中存在特殊重要性，且难以在其市场价值、市场竞争热度中体现时，可在依前述思路形成的测算结果上增加重要性修正。

12.2按市场价值比例分配

该方法以资产包内各类自然资源的客观市场价值为基础，适用于各类型资产包供应中的成交溢价分配，测算过程如下：

a)依据资源价值比例分配的基本公式:

 Pi=∆Pz×Yi ……………………(5)

 ……………………(6)

 ……………………(7)

式中：
Pi——i类资源通过分配所得的成交溢价额；

∆Pz——该资产包的总成交溢价额；

Yi——i类资源的成交溢价分配系数；

Vi——i类资源经评估确定的市场价值；

**n**——资产包内的资源门类总数；

Pz——该资产包供应中起始价总值（或底价总值）；

P’z——该资产包的成交总价。

b)评估确定各类资源的市场价值时，可以政府公示价为基础，经过必要的修正测算得到，也可通过其他符合技术准则的评估方法测算得到。

12.3按市场价值比例+竞价热度分配

该方法以12.2方法为基础，根据市场竞争热度对前述方法测算所得成交溢价率分配系数进一步修正；该方法适用于不同资源的市场竞争热度差异显著的资产包供应中的成交溢价分配，测算过程如下。

a)分别统计不同资源近期在供应市场上的成交溢价率平均值；统计时期不宜超过近三年，可根据当地资源市场上相关政策的变化而适当调整。

b)测算不同类资源成交溢价率平均值的倍数值。

Rab=Ma/Mb ……………………(8)

式中：Rab—a类资源平均溢价率与b类资源平均溢价率的

 倍数值，以溢价率高者作为分子（Ma）；

Ma、Mb—a类、b类资源平均溢价率的统计值，

单次交易的溢价率（M）为成交价与交易起始价之

差值与交易起始价之比；

若Mb≤1时，Rab=Ma。

c)根据Rab值大小，测算修正值，对溢价率较低类资源的成交溢价分配系数（Yi，依据公式（6）测算所得）进行修正；修正值的变化幅度与规律，可根据当地市场情况自行分析确定。

示例：若Rab=300，即a类资源平均溢价率显著高于b类资

 源，是b类资源平均溢价率的300倍，则需对溢价

 率较低的b类资源的成交溢价分配系数（Yb）进

 行修正，经分析确定，修正值按下表取值。

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Rab | 1≤Rab≤200 | 200<Rab≤400 | 400<Rab≤600 | 600<Rab≤800 | ……. | 1600<Rab |
| 修正值 | 0 | -10% | -20% | -30% |  | -70% |

则本例中，修正值取-10%，即b类资源的成交溢价分配系数为：Y'b=Yb×(1−10%)

\*注：示例中所取Rab的分档区间，以及修正值均为示意，评估实务中应在对同类案例的规律性总结中另行确定。

12.4按市场价值比例+溢价上限分配

该方法以资产包内各类自然资源的客观市场价值为基础，依据资产包内不同资源近期在供应市场上的成交溢价率水平，设定溢价率上限；当该资产包的成交溢价未超过上限时，按各类自然资源的市场价值比例对成交溢价进行分配（测算方法见12.2），超过上限部分的成交溢价全部划归溢价率水平较高的自然资源。该方法适用于某类资源的市场竞争热度波动幅度平稳的资产包供应中的成交溢价分配。

13估价报告的撰写与出具

13.1估价报告撰写的基本要求

a)《估价结果报告》的内容侧重于为阅读者全面清晰了解和正确准确理解，并合理运用估价结果提供所需的信息；同一自然资源资产包中各门类自然资源及其权利的估价结果应在同一份《估价结果报告》中整体体现。

b)《估价技术报告（评估工作底稿）》中除前款所述内容外，还需重点分析资产包内各构成部分组合利用的相互影响，并在充分关注组合利用模式的前提下，详细阐述评估方法的选择与运用、评估参数的测算与取值等专业技术过程；采用分估模式时，同一自然资源资产包的《估价技术报告（评估工作底稿）》可以选择按自然资源门类分为多个分报告编写，也可在同一报告中集成编写。

c)确定估价结果时，若自然资源资产包的整体价格低于各门类自然资源资产单独供应时的价格之和，应在评估报告中进行风险披露；各门类自然资源资产单独供应情况下的价格可通过市场调查、交易案例统计分析等方法简易估算。

d)服务于自然资源资产组合供应的评估中，估价结果部分除应列示自然资源资产包的整体价格外，还应分别列示各门类自然资源资产的单价和总价；确实无法分别列示各门类自然资源资产价格的，须阐明原因。

e)估价报告的内容提纲见附录A，具体编写格式可结合相应门类自然资源资产估价的一般要求，根据自然资源资产包的具体情况适当调整。

f)对于符合12.1规定的情形，应在估价报告中根据委托要求进行成交溢价分配测算分析。

13.2估价报告的出具与使用

在履行必要的备案程序后，《估价结果报告》供估价机构提交给委托方使用，《估价结果报告》与《估价技术报告（评估工作底稿）》供估价机构提交自然资源管理部门进行审查。

附 录 A（规范性）估价报告撰写提纲

A.1《估价结果报告》撰写提纲

1估价报告封面

估价报告封面应包括项目全称、受托估价单位、估价报告编号、电子备案号、提交估价报告日期等；

估价报告封面应项目齐全、表述完整、规范、清晰、设计美观；正式提交的纸质版估价报告封面应包括经过报告备案系统生成封面（含二维码）。

1.1项目名称

估价项目名称必须表述准确、规范，内容应包括估价对象（名称、位置可按照委托函、出让文件等载明坐落填写）、估价目的（出让）、价格类型等要素。

1.2受托估价单位

受托估价单位法定名称，该机构应取得相应机构备案证明。

土地估价机构备案证明、矿业权评估机构备案证明等。

1.3估价报告编号

说明估价机构对该项目的编号，含有“（地名）估价机构简称（年度）组合供应（估）字第××号”等字样，其中年度为提交估价报告日所在年度。

1.4电子备案号

应和自然资源部自然资源资产组合估价报告备案系统内编号一致。

1.5提交估价报告日期

说明估价报告提交的具体日期。应和自然资源部自然资源资产组合估价报告备案系统备案时间一致。

 2摘要

2.1估价项目名称

同“1.1项目名称”。

2.2委托估价方

应包括该项估价的委托单位全称、单位地址、联系人姓名和联系电话。

2.3估价目的

服务于组合供应的，通常表述为“为出让方通过集体决策确定出让底价提供参考依据”或“为出让方通过集体决策确定出让底价提供参考依据，并为出让方拟定成交溢价分配方案提供测算分析”。

2.4估价期日

（1）估价期日是估价结果对应的具体日期，具体到年月日。

（2）应确定合理、表述清楚、前后一致。

（3）估价期日应与《估价委托书》中明确的估价期日一致。

（4）特殊情况下设定的估价期日，应充分说明理由，并说明接受委托、实地查勘日期。如存在不一致的情况应在需要特殊说明事项中说明理由。

2.5估价日期

应说明该项目估价工作的起止日期，具体到年月日。

2.6估价对象和估价范围

应说明估价对象为自然资源资产包，列示资产包内所含资产清单；具体说明资产包内各门类自然资源实体要素各自的空间位置、范围（边界）及其相互关联性等。

2.7价格定义

应从价格种类、市场特征、权利类型、具体权能（用途）及其使用年期、规划利用限制条件、开发程度、价格对应的市场特征，以及估价期日等方面进行清晰明确的设定；其中对用途、规划利用限制条件、开发程度等要素应分别说明现状实际情况与对应于本次评估结果的设定内涵。

2.8估价结果

①说明自然资源资产资产包总价金额、大写金额。

②说明资产包内各门类自然资源资产及权利（权能）的总价和单价，并可根据需要按具体权利权能分列，确实无法剥离或分摊的，须阐明原因。

**自然资源资产包估价结果汇总表示例**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **自然资源资产** | **单价（元/m2、元/m3、元/吨、元/立方米）** | **规模（m2、m3、万吨、万立方米）** | **总价（万元）** |
| 建设用地 |  |  |  |
| 采矿权/探矿权 |  |  |  |
| 森林资产 |  |  |  |
| 农用地 |  |  |  |
| 总计 | —— | —— |  |

注：土地、草地、林地、湿地、水面等以平面计量的，单位为：平方米，价格单位为：元/平方米；采矿权、取水权等以立体计量的，单位为：吨、立方米等，价格单位为：元/吨、元/立方米。单价以元为单位，总价以万元为单位并保留四位小数。

③风险披露：说明是否存在自然资源资产包的整体价格低于各门类自然资源资产单独供应时的价格之和；各门类自然资源资产单独供应情况下的价格可通过市场调查、交易案例统计分析等方法简易估算。

2.9专业评估师签字

由符合相关法律法规规定及管理要求的至少两名承办本次业务的专业评估师签字。

2.10估价机构

应由法定代表人签字或盖章，并加盖机构公章，载明报告出具日期；本项应与估价结果、专业评估师签字在同一页展示。

 3估价对象界定

3.1委托估价方

应说明委托单位名称、与估价对象之间的关系、主营业务范围、单位地址、法定代表人、联系人和联系电话。

3.2估价对象

应说明估价对象为自然资源资产包，列示资产包内所含资产清单。

3.3估价对象概况

①权利状况：应分别说明资产包内各资源权利的来源及状况。包括资源资产所有权、使用权或承包经营权，以及抵押权、担保权、地役权、租赁权等存续的其他权利及相邻关系等。

②权能状况：应分别说明资产包内各资源权利上设置的权能内容。

③规划限制条件：应说明资产包内各资源权利（权能）的规划限制或经营限制条件。

3.4组合利用模式或方案说明

以资产包的构成特征及规划限制条件为基础，说明资产包整体开发利用的模式或具体方案。

3.5资产包价格影响因素说明

根据资产包的组合特征，选择重要影响因素进行描述、说明，除各类自然资源资产评估中应关注的价格影响因素外，还需注意以下内容：

①关注资产包所在地区自然资源资产组合供应的相关规定、开发利用实践以及成交情况等宏观、中观层面的价格影响因素，以及待估资产包在区域中的相对位置，资产包内关联影响因素情况等微观层面的价格影响因素。

②应客观描述、用语规范、内涵准确，能够定量反映的宜用定量数据表述。

4估价结果及其使用

4.1估价依据

主要针对估价行为和估价过程中与估价目的有关的依据、法律法规、政策文件，以及技术规范等进行说明，也包括必要的确认估价对象权属的相关文件，以及现场调查资料等。

4.2自然资源资产包估价

①估价原则：除自然资源资产包内各自然资源资产估价的一般性原则外，还应从资产包整体开发利用的角度，在评估过程中关注并体现可续利用原则、整体统筹原则、交换价值主导原则。

②估价模式与方法：说明采用的评估模式与具体评估方法，前者包括分估、合估两种模式，后者为各类自然资源评估技术体系中的既有评估方法；应具体说明估价方法选择的理由；采用合估模式时，还应说明在合估总价基础上，拆分确定各门类自然资源资产价格的方法。

③估价结果：应说明每种估价方法的估价结果、最终估价结果。

4.3估价结果和估价报告使用

除各自然资源资产估价技术规程的要求外，还应具体说明各项自然资源资产权利或权能的假设条件(包括：各权能经营业态的假设、投资规模的假设、收益期假设等)，当某具体权能或利用方式在现行政策环境中存在较高的实现风险时，应给出风险提示；若自然资源资产包的整体价格低于各门类自然资源资产单独供应时的价格之和，应进行风险披露；明确报告使用权限和使用有效期。

 5附件

①估价委托书。

②委托方法人机构统一社会信用代码证。

③估价对象权属证明材料、开发利用条件或规划证明材料等

④估价对象区域位置图和平面布置图。

⑤估价对象及比较案例照片。

⑥专业评估师现场勘查照片。

⑦尽职调查记录表。

⑧估价机构的营业执照、估价机构备案函。

⑨签字专业评估师资格证书复印件。

⑩其他相关材料的复印件。

A.2《估价技术报告（评估工作底稿）》撰写提纲

1自然资源资产组合估价技术报告封面

1.1项目名称

估价项目全称后加括号注明估价对象所在市、区全名，如“××市（区）”字样。

1.2受托估价单位

1.3自然资源资产组合估价报告编号

1.4自然资源资产组合估价技术报告（评估工作底稿）编号

应说明估价机构对该项目的技术编号，含有“（地名）估价机构简称（年度）组合供应（技）字第××号”等字样，其中年度为提交自然资源资产组合估价报告日期所在年度；当对各门类自然资源分别编写估价技术报告时，编号应能够体现关联性。

1.5电子备案编号

1.6提交估价报告日期

1.7关键词

①估价对象所在市、区全名，与项目名称中市、区全名一致；

②估价目的，应简要说明本次评估的估价目的，如“出让”等；

③估价机构，说明估价机构全称；

④年度，说明提交自然资源资产组合估价报告日期所在年度。

2总述

2.1估价项目名称

2.2委托估价方

2.3受托估价方

应说明该项估价的受托估价机构、机构地址、估价机构资格及机构备案函获得时间、估价资格有效期、资格证书编号、法定代表人、联系人、联系电话等。

2.4估价目的

可适当增加对经济活动相关背景的说明。

2.5估价依据

2.6估价期日

2.7估价日期

2.8价格定义

2.9估价结果

2.10需要特殊说明事项

2.11专业评估师签字

2.12 估价机构

3估价对象描述及资产包价格影响因素分析

3.1估价对象描述

列示资产包内所含资产清单；具体说明资产包内各门类自然资源实体要素各自的空间位置、范围（边界）及其相互关联性等，并就以下内容进行阐述说明：

①权利状况：应分别说明资产包内各资源权利的来源及状况。包括资源资产所有权、使用权或承包经营权，以及抵押权、担保权、地役权、租赁权等存续的其他权利及相邻关系等。

②权能状况：应分别说明资产包内各资源权利上设置的权能内容。

③规划限制条件：应说明资产包内各资源权利（权能）的规划限制或经营限制条件。

3.2组合利用模式或方案说明

以资产包的构成特征及规划限制条件为基础，说明资产包整体开发利用的模式或具体方案，并增加说明组合利用模式或方案对评估对象是否会产生组合效应影响及主要影响情况等。

3.3资产包价格影响因素分析

在因素描述说明的基础上，重点分析各类影响因素对评估对象价格的影响。

4自然资源资产组合包整体估价

4.1估价原则

除自然资源资产包内各自然资源资产估价的一般性原则外，还应从资产包整体开发利用的角度，在评估过程中关注并体现可续利用原则、整体统筹原则、交换价值主导原则,并增加该原则在本次估价主要环节中如何具体体现或运用的说明。

4.2估价方法与估价过程

①估价方法的选择

②估价过程

应符合相应门类自然资源资产评估技术规范的一般要求，同时还应充分考虑自然资源资产包内协同效应、权衡效应、规模效应等各类组合效应对关键评估参数取值的影响，在充分分析说明其影响机理的基础上，采用市场调查、对比分析、实验验证、专家咨询等多种途径对其进行合理量化。

各方法应用要点的阐述围绕本文件第10、11中的相关规定展开。

4.3地价的确定

①确定估价结果

针对同一待估对象采用两种以上（含）估价方法的，应在比较分析各方法的运用过程中相关资料的可靠性、现势性，参数取值的科学性、合理性，以及价格测算结果与市场的适配性等因素的基础上，采用简单平均、加权平均、调整修正，或其他统计方法综合确定估价结果。

采用合估模式的，还应分析阐述在合估总价基础上，分拆得到各门类自然资源资产价格的方法、过程及结果。

②估价结果

说明自然资源资产包总价金额、大写金额。

说明资产包内各门类自然资源资产的总价和单价，并可根据需要按具体权利权能分列，确实无法剥离或分摊的，须阐明原因。

风险披露：说明是否存在自然资源资产包的整体价格低于各门类自然资源资产单独供应时的价格之和；各门类自然资源资产单独供应情况下的价格可通过市场调查、交易案例统计分析等方法简易估算。

**自然资源资产包估价结果汇总表示例**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **自然资源资产** | **单价（元/m2、元/m3、元/吨、元/立方米）** | **规模（m2、m3、万吨、万立方米）** | **总价（万元）** |
| 建设用地 |  |  |  |
| 采矿权/探矿权 |  |  |  |
| 森林资产 |  |  |  |
| 农用地 |  |  |  |
| 总计 | —— | —— |  |

注：土地、草地、林地、湿地、水面等以平面计量的，单位为：平方米，价格单位为：元/平方米；采矿权、取水权等以立体计量的，单位为：吨、立方米等，价格单位为：元/吨、元/立方米。单价以元为单位，总价以万元为单位并保留四位小数。