

通城县自然资源和规划局拟政策性矿山整合所涉及通城县鼎  
隆石材有限公司资产组净残值追溯性评估咨询项目  
资产评估咨询报告  
鄂德资评咨字[2024]第0027号



湖北德势弘房地产资产评估咨询有限公司

二零二四年六月十九日

# 目录

声 明 .....	1
摘 要 .....	2
一、委托人及其他资产咨询评估报告使用人 .....	5
二、评估目的 .....	6
三、评估对象和评估范围 .....	6
四、价值类型 .....	7
五、评估基准日 .....	7
六、评估依据 .....	7
七、评估方法 .....	9
八、评估程序实施过程和情况 .....	15
九、评估假设 .....	16
十、评估结论 .....	18
十一、特别事项说明 .....	18
十二、资产评估咨询报告使用限制说明 .....	20
十三、资产评估咨询报告日 .....	21
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章 .....	22
附 件 .....	23

## 声 明

（一）本资产评估咨询报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

（二）委托人或者其他资产评估咨询报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估咨询报告载明的使用范围使用资产评估咨询报告；委托人或者其他资产评估咨询报告使用人违反前述规定使用资产评估咨询报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

（三）资产评估咨询报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估咨询报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估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资产评估咨询报告的使用人。

（四）资产评估咨询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，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

（五）资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原值，并对所出具的资产评估咨询报告依法承担责任。

（六）资产评估咨询报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估咨询报告特别事项说明和使用限制。

## 摘要

湖北德势弘房地产资产评估咨询有限公司接受通城县自然资源和规划局的委托，根据国家有关资产评估的规定，本着独立、公正、客观的原则并按照必要的评估程序，对通城县自然资源和规划局委托所涉及的资产组于评估基准日（2022年8月12日，以下同）的净残值进行了评估工作。评估人员按照必要的评估程序，对委估范围内的资产实施了实地勘查与市场调查，结合评估目的和评估对象特点，对通城县自然资源和规划局截止2022年8月12日委托的所体现的资产组作出了公允反映，现将资产评估情况及评估结果简要介绍如下：

**评估对象及范围：**本项目的评估对象为通城县鼎隆石材有限公司于2022年8月12日申报的资产组净残值。评估对象的数量、规格来源于委托人盖章的《资产申报明细表》。

本次评估的范围为通城县鼎隆石材有限公司于2022年8月12日申报的资产组。主要为矿区内房屋建筑物、构筑物、机器设备等。

**评估目的：**根据委托人提供的《关于开展对6家过渡期整合饰面石材矿山固定资产净残值评估的请示》，本次评估目的是为委托人通城县自然资源和规划局政策性矿石整合通城县鼎隆石材有限公司涉及的资产组净残值提供价值参考。

**评估基准日：**2022年8月12日。

**评估方法：**成本法。

**价值类型：**市场价值。

**评估结果：**在公开市场持续使用假设前提下，通城县自然资源和规划局在评估基准日2022年8月12日指定的资产组评估值为**764.77万元**（大写为人民币：**柒佰陆拾肆万柒仟柒佰元整**）。

产权持有人：通城县鼎隆石材有限公司		金额单位：人民币万元			
项目名称		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	1				
长期投资	2				
固定资产	3		764.77		
其中：建筑物	3-1		6.72		
构筑物	3-2		690.12		
机器设备	3-3		67.93		
车辆	3-4				
无形资产	4				
其中：土地使用权	4-1				
其他资产	5				
<b>资产总计</b>			<b>764.77</b>		
评估机构：湖北德势弘房地产资产评估咨询有限公司					

本评估咨询报告有效期至经济行为完成之日截止。

在使用本评估结论时，提请报告使用人关注评估报告正文所披露的特别事项，并在利用本报告自行决策时给予充分考虑。

（一）由于纳入评估范围内的房屋建筑物产权持有人均未能提供相关产权证件，本次评估中所涉及的房屋建筑物建筑面积、建成年限、建筑结构等相关数据均来源于委托人与产权持有人盖章确认的《资产申报明细表》，最终评估对象建筑面积、建成年限、结构等相关数据以相关行政主管部门认定为准，若最终数据与本次评估设定的不一致，本报告应做相应调整，提请报告使用人注意。

（二）本次评估中我方评估人员、委托人相关工作人员和产权持有人均到场共同进行了现场勘查，最终评估范围内工程量以委托人和产权持有人签字盖章后的资产申报明细表为准，提请报告使用人注意。

（三）本次评估仅对纳入评估范围内资产发表专业意见，对于未纳入评估范围内资产本评估公司不发表任何意见。

（四）针对本项目，资产评估专业人员进行了必要的、独立的核实工作。委托人对所提供的相关数据资料的真实性、全面性、完整性、合法性、合规性、可靠性负责并承担相应的法律责任；本评估机构对评估原则、评估依据、评估方法、评估结果的客观性、公正性负责并承担相应的法律责任。

（五）资产评估专业人员执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估

算并发表专业意见，对评估对象法律权属确认或发表意见超出评估师执业范围。评估中，评估人员已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予了必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，并对已经发现的问题进行了如实披露，但评估人员不对评估对象的法律权属作任何形式的保证。

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和合理理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

# 通城县自然资源和规划局拟政策性矿山整合所涉及通城县鼎隆石材有限公司资产组净残值追溯性评估咨询项目 资产评估咨询报告

鄂德资评咨字[2024]第0027号

## 正文

### 通城县自然资源和规划局：

湖北德势弘房地产资产评估咨询有限公司接受贵单位的委托，根据国家有关资产评估的规定，本着独立、客观、公正的原则，对通城县自然资源和规划局截止2022年8月12日所委托的资产组进行了评估。评估人员按照必要的评估程序对评估范围内的资产实施了实地查勘、市场调查，对委估资产于评估基准日2022年8月12日所表现的净残值作出了公允反映。

现将资产评估情况及评估结果报告如下：

## 一、委托人及其他资产咨询评估报告使用人

### （一）委托人

单位名称：通城县自然资源和规划局

组织机构代码为：11421222011356141G

地址：通城县隽水镇秀水大道100号

### （二）产权持有人

企业名称：通城县鼎隆石材有限公司

注册地址：通城县马港镇踏水村三组

法定代表人：唐太然

注册资金：500万人民币

统一社会信用代码：914212226951055103

营业期限：2009-09-23 至无固定期限

经营范围：一般项目：建筑材料销售；轻质建筑材料销售；建筑用石加工；建筑装饰材料销售（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）。

（三）委托人以外的其他咨询评估报告使用人

除委托人和产权持有人以外的其他评估报告使用人为本次评估项目涉及的相关当事方以及国家法律、法规规定的其他评估报告使用人。

## 二、评估目的

根据委托人提供的《关于开展对 6 家过渡期整合饰面石材矿山固定资产净残值评估的请示》，本次评估目的是为委托人通城县自然资源和规划局政策性矿山整合通城县鼎隆石材有限公司涉及的资产组净残值提供价值参考。

## 三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

本项目的评估对象为通城县鼎隆石材有限公司于 2022 年 8 月 12 日申报的资产组净残值。

（二）评估范围

本次评估的范围为通城县鼎隆石材有限公司于 2022 年 8 月 12 日申报的资产组。

评估范围主要有以下几部分：通城县鼎隆石材有限公司资产组：

1、固定资产—房屋建筑物，主要为通城县鼎隆石材有限公司矿区内泵房、磅房、活动板房等，共计 4 项，房屋建筑物合计面积为 324.45m<sup>2</sup>，建筑结构为砖混结构、砖木结构和活动板房，据产权持有人介绍，建成日期为 2014 年 6 月-2015 年 6 月，截止评估基准日，纳入评估范围内建筑物均能正常使用，维护一般。

2、固定资产—构筑物，主要为通城县鼎隆石材有限公司矿区内上山公路、水



泥地坪、毛石挡土墙、桥梁等，共计 31 项，纳入本次评估范围内构筑物建造日期为 2014 年 6 月，根据评估人员现场勘查，纳入评估范围内构筑物均能正常使用，维护一般。

3、固定资产—机器设备，主要为通城县鼎隆石材有限公司矿山采石机、轨道、变压器等，共计 15 项，购置日期为 2014 年 6 月-2021 年 12 月，截止评估基准日，纳入评估范围内机器设备均能正常使用，维护一般。

## 四、价值类型

评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值类型。市场价值以外的价值类型一般包括投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等。

结合评估对象和评估目的，本次评估价值类型为市场价值。市场价值是指自愿承租方和自愿出租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值估计数额。

## 五、评估基准日

本项目的评估基准日是 2022 年 8 月 12 日。

根据委托人提供的《关于开展对 6 家过渡期整合饰面石材矿山固定资产净残值评估的请示》，同时考虑与评估目的计划实现日较接近，经委托人确认后选择本基准日作为评估基准日。

资产评估中的一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

## 六、评估依据

本次评估工作中所遵循的具体法律依据、准则依据、行为依据、权属依据、

取价依据和其他依据主要包括以下内容：

（一）经济行为依据

1、《关于开展对 6 家过渡期整合饰面石材矿山固定资产净残值评估的请示》；

（二）法律法规依据

1、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过）；

2、《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；

3、《中华人民共和国公司法》（十四届全国人大常委会第七次会议 12 月 29 日表决通过）；

4、《中华人民共和国民法典》（由十三届全国人大三次会议 2020 年 5 月 28 日通过，自 2022 年 1 月 1 日起施行）；

5、《资产评估行业财政监督管理办法》（中华人民共和国财政部令第 86 号，中华人民共和国财政部令第 97 号修订）；

6、其他相关法律、法规、通知文件等。

（三）准则依据

1、《资产评估基本准则》（财资〔2017〕43 号）；

2、《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30 号）；

3、《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2018〕35 号）；

4、《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2018〕36 号）；

5、《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33 号）；

6、《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2018〕37 号）；

7、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48 号）；

8、《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47 号）；

9、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46 号）；

10、《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38 号）；

11、《资产评估执业准则——评估方法》（中评协〔2019〕35 号）；

12、《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39 号）。

#### （四）产权证明依据

- 1、产权持有人申报的资产申报明细表；
- 2、其它有关产权证明文件；

#### （五）取价依据

- 1、评估人员实地勘查、市场调查所获得的资料；
- 2、评估人员向有关厂商的电话询价；
- 3、委托人提供的资产评估申报资料，有关原始凭证等账务资料；
- 4、《湖北省建筑安装工程费用定额》(2018)、《湖北省房屋建筑物与装饰工程消耗定额及全费用基价表》(2018)、《湖北省建设工程公共专业消耗量定额及全费用基价表》(2018)；
- 5、《通城县乡镇土地级别与基准地价更新报告》(2018年)；
- 6、人民银行公布的评估基准日贷款市场报价利率。

#### （六）参考资料及其它

- 1、《资产评估常用数据参数手册》(第二版)；
- 2、国家有关部门发布的统计资料、技术标准及价格信息资料；
- 3、其他资料。

## 七、评估方法

根据资产评估准则的有关规定，我国资产评估机构进行资产价值评估时采取的评估技术思路有市场法、成本法和收益法。具体的评估方法，应根据评估目的并结合评估对象的具体性质，可搜集数据和信息资料的制约等因素，综合考虑，适当选取。

#### （一）评估方法的选择过程和依据

未采用方法理由如下：

##### 1、市场法

市场法定义：根据替代原则，将评估对象与在近期已经发生了交易的同类型资产加以比较对照，并根据后者的成交价格，以及对两者的差异因素进行修正，以最终得到评估对象在评估基准日的正常市场价格的一种评估方法。

本次评估中，评估对象为资产组合，因纳入评估范围内资产组合多用于日常生产，市场上关于此类资产交易案例较少，故本次评估未采用该方法。

2、收益现值法：是指通过估算被评估资产未来预期收益并折算成现值，借以确定被评估资产价值的一种评估方法。

本次评估中，因纳入评估范围内资产组合产生效益还需其他流动资产配合产生，该资产组合无法单独产生相应收益，故本次评估未采用该方法。

采用方法理由如下：

#### 1、成本法

成本法是指在资产评估时按委估资产全新状态的现时重置成本扣减其各项损

##### (1) 本项目满足成本法所需的条件

成本法从再取得资产的角度反映资产价值，即通过资产的重置成本扣减各种贬值反映资产价值。采用成本法评估资产的前提条件是：

第一，被评估资产处于继续使用状态或被假定处于继续使用状态；

第二，应当具备可利用的历史资料。

本次评估的委估资产具备以上条件。

(2) 满足价值类型的要求，本次评估的价值类型为市场价值，即为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值估计数额；成本法的基本思路是重建或重置被评估资产。在条件允许的情况下，任何潜在的投资者在决定投资某项资产时，所愿意支付的价格不会超过购建该项资产的现行购建成本。

#### (二) 本次资产的评估方法

依据本次评估特定目的和继续使用的基本假设，结合被评估资产的价值类型、评估对象的具体性质，及可收集数据和信息资料的制约等因素，经综合考虑，本次资产组评估采用重置成本法。

重置成本法：是指在评估资产时按现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评估资产所需的全部成本扣减被评估资产已经发生的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值来确定被评估资产评估值的一种评估方法。

评估值=重置全价×成新率

## 1、固定资产—房屋建筑物类资产

依据本次评估特定目的和继续使用的基本假设，结合被评估资产的价值类型、评估对象的具体性质及可收集数据和信息资料的制约等因素，经综合考虑，本次资产评估对房屋建筑物的评估采用重置成本法。

### 重置成本法

(1) 重置成本法是指在资产评估时按被评估资产全新状态的现时重置成本扣减其各项损耗价值来确定被评估资产价值的方法。

评估时，根据建筑物的结构、面积、层数、层高和附属设施等情况确定重置全价；根据现场勘察，对委估房屋的结构、装修、设施三部分的各个项目的完损等级进行评分，采用年限和现场勘查综合确定成新率。

#### ①基本公式

评估值=重置全价×成新率

#### ②确定重置全价

重置全价=建安工程造价（含税）+前期费用及其他（含税）+资金成本

A、建安工程造价：对房屋建筑物建造有关经济技术资料不齐全的，其重置造价的确定可参考《通城县乡镇土地级别与基准地价更新报告》（2018年）以及当地同类型建筑工程造价等相关资料，房屋重置价格包括土建工程费、水电安装工程费及简单装修和设备安装等费用

#### B、前期及其它费用

名称	计算依据	取费(率)	文件标准
建设单位管理费	工程费用	1.50%	财建[2016]504号
勘察设计费	工程费用	3.46%	计价格[2002]10号
可行性研究费	工程费用	0.70%	计价格[1999]1283号
环境影响评价费	工程费用	0.30%	计价格[2002]125号
小计	--	5.96%	--

#### C、资金成本

资金成本为该工程正常建设工期内占用资金(包括综合造价、建设前期费用、建设其它阶段费用)的筹资成本，即利息。假定资金在建设期内均匀投入，按评估基准日正常利率计算利息。

资金成本= 工程综合造价×工期×贷款利率×0.5+前期费用×工期×贷款利

率

### ③成新率的确定

成新率是评估对象的现行价值与其全新状态重置价值的比率。这里所指的是综合成新率。

根据现场勘察及委估建筑物的具体情况，以技术观察法为主、使用年限法为辅相结合，确定综合成新率。即：

$$\text{综合成新率} = \text{观察成新率} \times 60\% + \text{年限成新率} \times 40\%$$

其中：观察成新率的确定主要以建筑物实际情况为主，根据建筑物的结构、面积、层数、层高和附属设施等情况确定重置全价；根据现场勘察，对委估房屋的结构、装修、设施三部分的各个项目的完损等级进行评分，采用勘察打分法确定成新率。

年限成新率主要根据建筑物的经济寿命年限和已使用年限，计算年限成新率。

$$\text{年限成新率} = (\text{经济寿命年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济寿命年限} \times 100\%$$

## 2、固定资产—构筑物类资产

### ①基本公式

$$\text{评估值} = \text{重置全价} \times \text{成新率}$$

### ②确定重置全价

$$\text{重置全价} = \text{工程造价（含税）} + \text{前期费用及其他（含税）} + \text{资金成本}$$

重置全价包括：

#### A、工程造价

工程价格确定，资产评估专业人员查阅了《湖北省建设工程公共专业消耗量定额及基价表》（2018年1月1日）以及咨询相关建设人员和评估人员调查的相关市场资料，综合确定重置价格。

#### B、前期费用及其它阶段费用

前期费用包括咨询论证费、勘测设计费等，其他费用包括临时设施费、筹建经费、监理咨询费等，结合基本建设的有关规定和各地的实际情况，按综合造价的一定比例计取。

名称	计算依据	取费(率)	文件标准
建设单位管理费	工程费用	1.50%	财建[2016]504号

勘察设计费	工程费用	3.46%	计价格[2002]10号
可行性研究费	工程费用	0.70%	计价格[1999]1283号
环境影响评价费	工程费用	0.30%	计价格[2002]125号
小计	--	5.96%	--

### C、资金成本

资金成本为该工程正常建设工期内占用资金(包括综合造价、建设前期费用、建设其它阶段费用)的筹资成本,即利息。假定资金在建设期内均匀投入,按评估基准日正常利率计算利息。

资金成本= 工程综合造价×工期×贷款利率×0.5+前期费用×工期×贷款利率

### D、投资利润

投资利润是在正常条件下建设单位所能获得的平均利润,通常按照一定基数乘以同一市场上类似建设项目所要求的相应利润率来测算。本次根据咸宁市相关市场情况和具体评估对象综合确定投资利润率为10%。

投资利润=(造价成本+前期费用+资金成本)×投资利润率

### E、成新率的确定

成新率的确定采用年限法和现场勘察法进行综合计算评定。

首先,根据构筑物及其他辅助设施经济耐用年限和已使用年限按年限法计算出理论成新率;然后,资产评估专业人员到现场对构筑物及其他辅助设施逐一进行实地勘察,得出现场勘察法成新率;最后,对两个值进行加权平均得出该构筑物或装修的综合成新率。有关成新率计算公式:

理论成新率=[(经济耐用年限-已使用年数)/经济耐用年限]×100%

经济耐用年限参照财政部、建设部颁布的构筑物及其他辅助设施的耐用年限的规定。

现场勘察法成新率由技术人员现场实地勘察考评打分评定。

最终,综合成新率=理论成新率×40%+现场勘察法成新率×60%

### 3、固定资产—机器设备类资产

对列入评估范围内设备的评估主要采用成本法,成本法是指评估资产时按被评估资产的现时重置成本扣除各项损耗价值后确定被评估资产价值的方法。成本法的具体计算公式为:

对设备的评估主要采用成本法，即：

评估值=重置全价×综合成新率

#### (1) 重置成本的确定

对于各类标准设备和有关生产厂家提供成套设备的非标准设备，根据设备的用途、功能、主要技术参数指标，主要通过查阅各种报价手册中查得价格和向设备生产厂商、设备经销商询价等途径，取得与评估对象品质及功能相近或相似的设备的全新现行市场价格，在此基础上，适当考虑功能差异导致的价格差别和报价与实际成交价的差异进行修正后，确定设备的购置价；

对自制设备，以自制年月与评估基准日的材料及人工费的差价，作为设备重置值的调价依据。

对价值量较高的设备，其重置价值应包括设备购置费(含运杂费)、安装工程费、其他费用及资金成本；

对价值量较低，不需要安装或安装量较小，以及运输费用较低的设备重置价值，由评估人员结合当地具体情况，区别对待，予以估算。

计算公式分别是：

重置全价=含税设备购置价+含税前期费用+含税运杂费+含税安装调试费+含税基础费+资金成本

或重置成本=设备历史成本×该类设备基准日相对购建时的价格变化指数；

式中，运杂费和安装费参照《资产评估常用数据手册》参数并结合设备类资产的具体情况进行选取。

设备安装工程前期费用为该设备安装工程的建设单位管理费、工程建设监理费、勘察设计费、预算编制费等，根据国家计委、建设部和发改委的相关文件规定计算确定设备安装工程的其他费用率。

#### (2) 成新率的确定

依据国家有关技术经济、财税政策，通过查阅设备的技术档案、现场考察，从设备的实际技术状况、负荷率和利用率、工作环境、维护保养等方面综合考虑。对大型设备及重要设备采用综合成新率计算，其成新率计算公式为：

综合成新率=年限成新率



对一般设备成新率的计算公式为：

使用年限法成新率=[尚可使用年限/(尚可使用年限+已使用年限)]×100%

(3) 评估值的确定

评估值=重置全价×成新率

## 八、评估程序实施过程和情况

湖北德势弘房地产资产评估咨询有限公司接受通城县自然资源和规划局的委托，对通城县鼎隆石材有限公司申报的资产组进行了评估。评估人员对纳入评估范围内的资产进行了必要的核实及查对，查阅了有关账目、产权证明及其他文件资料，完成了必要的评估程序。在此基础上根据本次评估目的和委估资产的具体情况，采用成本法进行了评定估算。整个评估过程包括接受委托、评估准备、现场清查核实、评定估算、评估汇总及提交报告等，具体评估过程如下：

(一) 明确评估业务基本事项

由我公司业务负责人与委托人代表商谈明确委托人、产权持有人，评估报告使用人；评估目的；评估对象和评估范围；价值类型；评估基准日；评估报告使用限制；评估报告提交时间及方式；委托人与资产评估师工作配合和协助等其他需要明确的重要事项。

(二) 签订资产评估委托合同

根据评估业务具体情况，我公司对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，并由评估机构决定承接该评估业务。

(三) 编制评估计划

我公司承接该评估业务后，组织资产评估师编制了评估计划。评估计划包括评估的具体步骤、时间进度、人员安排和技术方案等内容。

(四) 现场调查

根据评估业务具体情况，我们对评估对象进行了适当的现场调查。包括：

要求委托人和产权持有人提供涉及评估对象和评估范围的详细资料；

要求委托人、产权持有人对其提供的评估明细表及相关证明材料以签字、盖章或者其他方式进行确认；

资产评估专业人员通过询问、核对、监盘、勘查、检查等方式进行核实和调查，获取评估业务需要的基础资料，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属情况；

对无法或者不宜对评估范围内所有资产有关内容进行逐项调查的，根据重要程度采用抽查等方式进行调查；

#### （五）收集评估资料

我们根据评估业务具体情况收集评估资料，并根据评估业务需要和评估业务实施过程中的情况变化及时补充收集评估资料。这些资料包括：

直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托人、产权持有人等相关当事方获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料；

查询记录、询价结果、检查记录、行业资讯、分析资料、鉴定报告、专业报告及政府文件等形式；

资产评估专业人员根据评估业务具体情况对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理形成的资料。

#### （六）评定估算

成本法评估的主要工作：按资产类别进行价格查询和市场询价的基础上，选择合适的测算方法，估算各类资产的评估值，并进行汇总分析，初步确定评估结果。

#### （七）编制和提交评估报告

在上述工作的基础上，起草资产评估咨询报告书初稿。我公司内部对评估报告初稿和工作底稿进行三级审核后，与委托人、产权持有人就评估报告有关内容进行必要沟通。在全面考虑有关意见后，对评估报告相关内容进行必要的调整、修改和完善，然后重新按我公司内部资产评估咨询报告三审制度和程序对报告进行审核后，向委托人提交正式评估报告。

## 九、评估假设

由于产权持有人委估资产所处宏观、企业经营环境的变化，必须建立一些假设以充分支持所得出的评估结论。在本次评估中采用的评估假设如下：

### （一）前提条件假设

#### 1、公开市场假设

公开市场假设是假设评估对象及其所涉及资产是在公开市场上进行交易的，在该市场上，买者与卖者的地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿、理智、非强制条件下进行的。

#### 2、持续使用假设

持续使用假设首先设定被评估资产正处于使用状态，包括正在使用中的资产和备用的资产；其次根据有关数据和信息，推断这些处于使用状态的资产还将继续使用下去。

### （二）宏观经济条件假设

1、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、本次评估测算的各项参数取值是按照不变价格体系确定的，不考虑通货膨胀因素的影响。

### （三）评估对象于评估基准日状态假设

1、除资产评估专业人员所知范围之外，假设评估对象及其所涉及资产的购置、取得或开发工程均符合国家相关法律法规规定。

2、除资产评估专业人员所知范围之外，假设评估对象及其所涉及资产均无附带影响其价值的权利瑕疵、负债和限制。

### （四）限制性假设

1、本资产评估咨询报告假设由委托人提供的法律文件、技术资料等评估相关资料均真实可信，我们亦不承担与评估对象设计资产产权有关的任何法律事宜。

2、除非另有说明，本资产评估咨询报告假设通过可见实体外表对评估范围内有形资产视察的现场调查结果，与其实际经济使用寿命基本相符。本次评估未对该等资产的技术数据、结构、附属物等进行专项技术检测。

当以上评估前提和假设条件发生变化时，评估结论将失效。

## 十、评估结论

在实施了上述资产评估程序和方法后，根据国家有关资产评估的规定，本着独立、客观、公正的原则及必要的评估程序，对通城县自然资源和规划局委托的委估资产在 2022 年 8 月 12 日所表现的净残值进行评估。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

评估结果：在公开市场、持续使用假设前提下，通城县自然资源和规划局在评估基准日 2022 年 8 月 12 日指定的资产组评估值为 764.77 万元（大写为人民币：柒佰陆拾肆万柒仟柒佰元整）。

项目名称		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	1				
长期投资	2				
固定资产	3		764.77		
其中：建筑物	3-1		6.72		
构筑物	3-2		690.12		
机器设备	3-3		67.93		
车辆	3-4				
无形资产	4				
其中：土地使用权	4-1				
其他资产	5				
<b>资产总计</b>			<b>764.77</b>		
评估机构：湖北德势弘房地产资产评估咨询有限公司					

本评估咨询报告有效期至经济行为完成之日截止。

## 十一、特别事项说明

报告使用人在使用本评估报告时，应关注以下特别事项对评估结论可能产生的影响，在依据本报告自行决策时给予充分考虑。

### （一）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

1、由于纳入评估范围内的房屋建筑物产权持有人均未能提供相关产权证件，本次评估中所涉及的房屋建筑物建筑面积、建成年限、建筑结构等相关数据均来

源于委托人与产权持有人盖章确认的《资产申报明细表》，最终评估对象建筑面积、建成年限、结构等相关数据以相关行政主管部门认定为准确，若最终数据与本次评估设定的不一致，本报告应做相应调整，提请报告使用人注意。

(二) 委托人未提供的其他关键资料情况

无。

(三) 未决事项、法律纠纷等不确定因素

本报告未发现未决事项、法律纠纷等不确定因素。

(四) 重要的利用专家工作及报告情况

无。

(五) 重大期后事项

在评估基准日后、评估结论使用有效期之内，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、当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产额进行相应调整。

2、当资产价格标准发生变化时并对资产评估价值产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的评估机构重新确定评估值。

3、对评估基准日后资产数量、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。

(六) 评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施对评估结论影响的情况

无。

(七) 其他需要说明的事项

1、本次评估中我方评估人员、委托人相关工作人员和产权持有人均到场共同进行了现场勘查，最终评估范围内工程量以委托人和产权持有人签字盖章后的资产申报明细表为准，提请报告使用人注意。

2、本次评估结论为含税价，提请报告使用人注意。

3、本次评估仅对纳入评估范围内资产发表专业意见，对于未纳入评估范围内资产本评估公司不发表任何意见。

4、针对本项目，评估师进行了必要的、独立的核实工作。委托人对所提供的真实数据资料的真实性、全面性、完整性、合法性、合规性、可靠性负责并承担

相应的法律责任；本评估机构对评估原则、评估依据、评估方法、评估结果的客观性、公正性负责并承担相应的法律责任。

5、评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，对评估对象法律权属确认或发表意见超出评估师执业范围。评估中，评估人员已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予了必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，并对已经发现的问题进行了如实披露，但评估人员不对评估对象的法律权属作任何形式的保证。

6、由委托人提供的与评估相关的行为文件、营业执照、产权证明文件、财务报表、会计凭证等，是编制本报告的基础；针对本项目，评估师进行了必要的、独立的核实工作，委托人应对提供的申报明细表相关数据的真实性和完整性承担责任。

7、对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在企业委托时未作特殊说明而评估人员执行评估程序一般不能获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

8、报告中的分析、意见和结论只在报告阐明的假设前提及限制条件下有效，它们代表评估人员不带有偏见的专业分析、意见和结论。

## 十二、资产评估咨询报告使用限制说明

（一）本评估咨询报告的评估结论是根据前述的原则、依据、评估假设、方法、程序得出的，并只有在上述原则、依据、评估假设存在的条件下方能成立。

（二）本评估咨询报告及相应的评估结论系对委估资产于评估基准日净残值的反映，只能用于评估报告载明的评估目的和用途，评估报告的目的唯一性，仅适用本评估目的，不得用于抵押等其他任何目的。

（三）评估咨询报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。

（四）委托人或者其他资产评估咨询报告人未按照法律、行政法规规定和资产评估咨询报告载明的使用范围使用资产评估咨询报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任；

（五）除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估咨询报告和法律、行政法规规定的资产评估咨询报告之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估咨询报告的使用人；

（六）资产评估咨询报告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其评估对象可实现价格的保证。

### 十三、资产评估咨询报告日

资产评估咨询报告日为本评估报告形成最终评估结论的日期，本评估项目的资产评估咨询报告日为 2024 年 6 月 19 日 。

#### 十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章



资产评估师:



武汉市洪山区珞狮路 322 号澳新学校 C2 区 4 楼

资产评估师:



二零二四年六月十九日



## 附 件

- 1、资产评估结果汇总表及明细表
- 2、评估对象涉及的主要权属证明资料；
- 3、经济行为文件
- 4、委托人和相关当事方的承诺函；
- 5、产权持有人营业执照
- 6、评估对象概貌性照片
- 7、评估机构资质备案证明复印件；
- 8、评估机构营业执照复印件；
- 9、签字资产评估师职业资格登记卡复印件。

# 资产评估结果汇总表

评估基准日：2022年8月12日

表1

共1页第1页

产权持有人：通城县鼎隆石材有限公司

金额单位：人民币万元

项目名称		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	1				
长期投资	2				
固定资产	3		764.77		
其中：建筑物	3-1		6.72		
构筑物	3-2		690.12		
机器设备	3-3		67.93		
车辆	3-4				
无形资产	4				
其中：土地使用权	4-1				
其他资产	5				
资产总计	6		764.77		

评估机构：湖北德势弘房地产资产评估咨询有限公司



# 固定资产--房屋建筑物评估明细表

评估基准日：2022年8月12日

产权持有人：通城县鼎隆石材有限公司

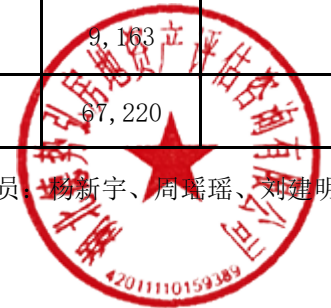
金额单位：人民币元

序号	建筑物名称	建筑物位置	结构	实际用途	证载用途	层高(米)	所在层数/总层数	建成年月	建筑面积(m <sup>2</sup> )	评估价值			备注
										原值	成新率	净值	
1	磅房		砖木			3.2	1/1	2014/6	52.29	37,229	76%	28,294	
2	水塔泵房		砖混			2.7	1/1	2014/6	6.76	5,605	84%	4,708	
3	活动板房		活动板房			3	1/1	2015/6	247.90	61,109	41%	25,055	
4	砖木房		砖木			2.9	1/1	2015/6	17.50	12,057	76%	9,163	
合计									324.45	116,000		67,220	

产权持有人单位填表人：唐总

评估人员：杨新宇、周瑶瑶、刘建明

填表日期：2022年8月12日



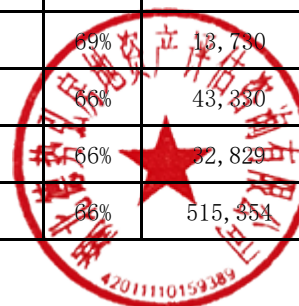
## 固定资产--构筑物评估明细表

评估基准日：2022年8月12日

产权持有人：通城县鼎隆石材有限公司

金额单位：人民币元

序号	建筑物名称	结构	长度(米)	宽度/厚度(m)	高度(m)	工程量	计量单位	建成年月	评估价值			备注
									原值	成新率	净值	
1	进厂区公路	水泥路	3000.00	7.00	0.20	21000.00	m <sup>2</sup>	2014/6	3,279,524	66%	2,164,486	
2	石砌挡土墙					2736.00	m <sup>3</sup>	2014/6	762,415	66%	503,194	
3	石砌挡土墙					1200.00	m <sup>3</sup>	2014/6	334,393	66%	220,699	外墙抹水泥砂浆
4	水塔	直径3.6m, 24墙			15.00	152.60	口	2014/6	81,778	60%	49,067	
5	上山公路	水泥路	1500.00	5.00	0.20	7500.00	m <sup>2</sup>	2014/6	1,171,258	66%	773,030	
6	山上公路	碎石路	2100.00	6.00		14700.00	m <sup>2</sup>	2014/6	787,752	66%	519,916	
7	木棚					28.00	m <sup>2</sup>	2014/6	2,401	34%	816	
8	水泥地坪				0.15	360.00	m <sup>2</sup>	2014/6	46,686	66%	30,813	
9	沉淀池		52.00	19.00	3.00	2964.00	m <sup>3</sup>	2014/6	31,767	60%	19,060	土方开挖
10	沉淀池		53.00	18.00	2.70	2575.80	m <sup>3</sup>	2014/6	27,607	60%	16,564	土方开挖
11	毛石挡土墙		1000.00	1.20	1.00	1200.00	m <sup>3</sup>	2014/6	334,393	66%	220,699	
12	桥梁一	钢筋混凝土	17.20	10.20	0.70	122.81	m <sup>3</sup>	2014/6	71,431	66%	47,144	共同组成桥梁
13	桥墩	钢筋混凝土				30.60	m <sup>3</sup>	2014/6	19,899	69%	13,730	
14	桥头挡土墙	毛石挡土墙				235.60	m <sup>3</sup>	2014/6	65,652	66%	43,330	
15	毛石挡土墙					178.50	m <sup>3</sup>	2014/6	49,741	66%	32,829	
16	公路	水泥路	1100.00	5.00	0.20	5000.00	m <sup>2</sup>	2014/6	780,839	66%	515,354	杨元宝至杨小河



## 固定资产--构筑物评估明细表

评估基准日：2022年8月12日

产权持有人：通城县鼎隆石材有限公司

金额单位：人民币元

序号	建筑物名称	结构	长度(米)	宽度/厚度(m)	高度(m)	工程量	计量单位	建成年月	评估价值			备注
									原值	成新率	净值	
17	桥梁二	钢筋混凝土	12.00	6.00	0.70	50.40	m <sup>3</sup>	2014/6	29,315	66%	19,348	共同组成桥梁
18	桥头架	钢筋混凝土				65.10	m <sup>3</sup>	2014/6	42,334	66%	27,940	
19	桥头挡土墙	毛石挡土墙				168.10	m <sup>3</sup>	2014/6	46,843	66%	30,916	
20	毛石挡土墙					1555.00	m <sup>3</sup>	2014/6	433,317	66%	285,989	
21	挡土墙	毛石挡土墙				900.00	m <sup>3</sup>	2014/6	250,794	66%	165,524	
22	水沟		210.00	0.50	0.40	210.00	m	2014/6	27,009	69%	18,636	
23	石砌挡土墙		50.00	3.50	2.00	350.00	m <sup>3</sup>	2014/6	97,531	66%	64,370	
24	毛石挡土墙		1200.00	2.50	1.00	3000.00	m <sup>3</sup>	2014/6	835,982	66%	551,748	
25	毛石挡土墙		30.00	6.00	1.40	252.00	m <sup>3</sup>	2014/6	70,222	69%	48,453	
26	桥梁三	钢筋混凝土	9.50	8.40	0.50	39.90	m <sup>3</sup>	2014/6	23,208	69%	16,014	共同组成桥梁
27	桥头架	钢筋混凝土				74.25	m <sup>3</sup>	2014/6	48,285	69%	33,317	
28	桥头挡土墙	毛石挡土墙				180.00	m <sup>3</sup>	2014/6	50,159	66%	33,105	
29	毛石挡土墙					1463.00	m <sup>3</sup>	2014/6	407,680	66%	269,069	
30	桥梁四	混凝土				56.70	m <sup>3</sup>	2014/6	32,980	66%	21,767	
31	池塘边公路	水泥路			0.20	1400.00	m <sup>2</sup>	2014/6	218,635	66%	144,299	
合计									10,461,830		6,901,226	

产权持有人单位填表人：唐总

填表日期：2022年8月12日

评估人员：杨新宇、周瑶瑶、刘建明



## 固定资产—机器设备评估明细表

评估基准日：2022年8月12日

产权持有人：通城县鼎隆石材有限公司

序号	设备名称	规格型号	生产厂家	数量	计量单位	启用日期	账面原值		评估价值			备注
							原值	净值	原值	成新率	净值	
1	电机	30kw		2	台	2014年6月			9,377	18%	1,690	
2	水泵	10m³/小时		2	台	2014年6月			2,267	18%	409	
3	锯片	直径3.6m		10	块	2021年12月			124,800	86%	107,397	
4	锯片	直径2.2m		12	块	2021年12月			74,880	86%	64,438	
5	轨道			980	m	2019年6月			122,304	68%	83,201	
6	矿山采石机	1400*1900		2	台	2015年1月			376,000	24%	89,718	
7	雾炮机			1	台	2015年1月			2,080	24%	496	
8	变压器	315kw		1	台	2015年1月			29,120	49%	14,339	
9	高压柜			1	台	2015年1月			2,600	49%	1,280	
10	低压柜			1	台	2015年1月			2,600	49%	1,280	
11	高压线路			2.3	KM	2015年1月			309,120	75%	230,666	
12	空压机	LG-10/8G		2	台	2015年1月			106,080	24%	25,312	
13	油罐	20t		1	台	2015年1月			8,320	62%	5,153	
14	油罐	30t		1	台	2015年1月			14,227	62%	8,811	
15	电缆线			700	m	2015年1月			72,800	62%	45,085	
合 计									1,256,575		679,275	

产权持有人单位填表人：唐总

填表日期：2022年8月12日

评估人员：杨新宇、周瑶瑶、刘建明

