

本报告依据中国资产评估准则编制

柳州市自然资源和规划局拟出让柳州市柳城县沙埔镇
天秤山白云岩矿采矿权涉及的矿区相关资产市场价值
资产评估报告

广西金土资评报字（2023）第 021 号

（共一册，第一册）

广西金土资产房地产不动产评估有限公司

目 录

声明.....	1
摘要.....	2
正文	
一、委托人、产权持有单位概况.....	7
二、评估目的.....	7
三、评估对象和评估范围.....	8
四、价值类型.....	9
五、评估基准日.....	9
六、评估依据.....	9
七、评估方法.....	10
八、评估程序实施过程和情况.....	16
九、评估假设.....	17
十、评估结论.....	18
十一、特别事项说明.....	18
十二、资产评估报告使用限制说明.....	20
十三、资产评估报告日.....	21

声 明

一、本资产评估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报告使用人应当按照法律、行政法规规定及本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人未按前述要求使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估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。

三、本资产评估机构及资产评估师坚持独立、客观和公正的原则，遵守法律、行政法规和资产评估准则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

四、评估对象涉及的资产清单及其他相关资料由委托人和产权持有单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

五、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

六、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结论受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

摘要

广西金土资产房地产不动产评估有限公司接受柳州市自然资源和规划局的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，按照必要的评估程序，对柳城县沙埔鑫泰石灰加工厂所拥有的柳州市柳城县沙埔镇天秤山白云岩矿矿区各项资产在评估基准日的市场价值进行了评估，现将评估报告摘要如下：

一、评估目的

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城县沙埔镇天秤山白云岩矿采矿权，需对柳城县沙埔鑫泰石灰加工厂投资建设形成的矿区资产于评估基准日的市场价值进行评估，为委托人决策提供价值参考。

二、评估对象和范围

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

评估对象为柳城县沙埔鑫泰石灰加工厂投资建设形成的柳州市柳城县沙埔镇天秤山白云岩矿矿区各项资产，包括原矿区范围内地上附着物、生产设备、租用集体土地预付地租及相关补偿费。评估资产类型主要包括：房屋建筑物、构筑物及其他辅助设施、机器设备及长期待摊费用（地租）。评估范围资产未申报账面价值，柳城县沙埔鑫泰石灰加工厂提供的评估基准日评估申报明细表如下：

房屋建筑物申报明细表

序号	项目名称	计量单位	建筑面积(m ²)
1	办公宿舍楼	m ²	350.0
2	员工宿舍	m ²	200.0
3	地磅房	m ²	3.0
4	地磅房	m ²	38.5
5	变电房（1000kva）	m ²	55.0
6	变电房（500kva）	m ²	40.0
7	配电房	m ²	15.0
8	配电房	m ²	10.0
9	工具间	m ²	42.0

构筑物及其他辅助设施申报明细表

序号	项目名称	计量单位	建筑面积(m ²)或体积(m ³)
1	煤棚、修理间	m ²	500

柳州市自然资源和规划局拟出让柳州市柳城县沙埔镇天秤山白云岩矿采矿权
涉及的矿区相关资产市场价值评估报告

序号	项目名称	计量单位	建筑面积(m ²)或体积(m ³)
2	堆料棚(窑前平台厂棚、堆料棚、加工料斗棚)	m ²	2500
3	办公宿舍区挡土墙	立方	147.5
4	成品装料区挡土墙	立方	1608
5	竖窑东侧挡土墙	立方	975
6	下料口挡土墙	立方	330
7	立窑混凝土围堰	立方	4000
8	1号平台硬化(堆料棚地面硬化)	m ²	2500
9	2号平台硬化	m ²	2040
10	靠山窖	座	5

机器设备申报明细表

序号	项目名称	规格型号	计量单位	数量
1	颚式破碎机(头破)	1200*900	台	1
2	破碎机	600*900	台	1
3	破碎机	750*1060	台	1
4	环保竖窑	单座窑外径12米,日产量450T。窑外采用12mm厚钢板制,窑胆内三层硅模砖,一层轻质保温砖,一层红砖,一层硅酸铝纤维毡	座	2
4-1	窑坑基础			
4-2	走道平台护栏	Q235A(普板)		
4-3	进料口	Q245R(锅炉板)		
4-4	出料口	Q325-16(猛合金)		
4-5	锥形塔	45#圆钢Φ120		
4-6	立窑楼梯(含护栏)	Q235A(普板)		
4-7	硅莫砖	345×150×135×75		
4-8	硅莫砖	345×150×135×75		
4-9	永久浇筑层			
4-10	轻质保温砖			
4-11	标准红砖			
4-12	高锅细粉			
4-13	硅酸铝纤维毡			
4-14	泡花碱			
5	运输主皮带架	55m×2.5m×0.8m	m	46
6	运输原料皮带架	8m.8m.5m.5m.6m.6m.8m	m	43
7	原料仓(石头仓、煤仓)	10mm厚钢板,4个仓斗(各3.8*4*3)	座	1
8	行车	起重量32t	台	2
9	提升料斗	提升重量7吨,筒自重3吨	个	2
10	液压推杆		条	2
11	立窑传送带	B1000 电机7.5kw	m	11
12	立窑传送带	B1000 电机7.5kw	m	6
13	鼓风机	135kw	台	2
14	脱硫塔喷淋塔	玻璃钢材质(高6m,直径1.5m)	台	1
15	锅炉引风机	S4-55KW	台	1
16	循环水池	钢制6*1.5*2(钢材厚度10mm)	个	1
17	旋风分离器(离心除尘)	Ø2800-4000	台	1
18	环链斗式提升机	深斗型TH-500	台	2

柳州市自然资源和规划局拟出让柳州市柳城县沙埔镇天秤山白云岩矿采矿权
涉及的矿区相关资产市场价值评估报告

序号	项目名称	规格型号	计量单位	数量
19	环链斗式提升机	深斗型 TH-400	台	1
20	成品罐	8mm 厚钢板, 单座直径 7 米, 总高 10 米, 单座容积 230 立方	座	2
21	布袋除尘器	JY-60	套	1
22	喂料输送带	8 条 B800, 每条 3 米 电机 3.2kw	m	24
23	挖掘机	CLG935LC	台	1
24	挖掘机	220	台	1
25	挖掘机	200SR	台	1
26	轮式装载机	50C	台	1
27	洒水车	东风	台	1
28	货车		台	1
29	货车	东风	台	2
30	地磅	120T		2
31	变压器	1000kv 干式变压器		1
32	变压器	500kv 油浸式		1
33	高压线路			
34	螺旋空压机	450	台	1
35	储气罐		个	1
36	油罐	10T	台	1
37	柴油发电机	315kw	台	1

长期待摊费用申报明细表

序号	费用名称或内容	原始发生额	备注
1-39	山地租金	2,653,610.00	

三、价值类型

市场价值。

四、评估基准日

评估基准日为 2023 年 3 月 31 日。

五、评估方法

成本法。

六、评估结论及其使用有效期

于评估基准日 2023 年 3 月 31 日, 柳城县沙埔鑫泰石灰加工场所拥有的柳州市柳城县沙埔镇天秤山白云岩矿矿区资产市场价值为 2,815.47 万元, 人民币大写贰仟捌佰壹拾伍万肆仟柒佰元整。评估结论如下表所示, 详细情况请见资产评估明细表。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2023年3月31日

产权持有单位：柳城县沙埔鑫泰石灰加工厂

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1 一、固定资产		2,682.98		
2 房屋建筑物		47.88		
3 构筑物及其他辅助设施		526.99		
4 机器设备		2,108.12		
5 二、长期待摊费用（地租）		132.49		
资产合计		2,815.47		

评估报告所揭示评估结论的使用有效期为一年，自评估基准日 2023 年 3 月 31 日起，至 2024 年 3 月 30 日止。

七、对评估结论产生影响的特别事项

(一)重要的利用专家工作情况

无。

(二)权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

柳州市柳城县沙埔镇天秤山白云岩矿采矿权原采矿权证记载的采矿权人为沙埔镇大安村采石场，采矿权人名称与工商登记企业名称不一致。

截止评估基准日，房屋建筑未办理报建手续及产权证书，设备没有购置发票、采购合同等权属证明文件，产权持有单位出具了关于委估资产产权的承诺。

部分矿区土地租赁合同由柳城县沙埔鑫泰石灰加工厂工作人员何冬梅、梁海锋、廖志以个人名义与村民签订。

(三)评估程序受到限制的情形

无。

(四)评估基准日存在的法律、经济等未决事项

产权持有人未提供相关资料，具体情况不详，本次评估结果不考虑该相关事项的影响。

(五)担保、租赁及其或有负债(或有资产)等事项的性质、金额

产权持有人未提供相关资料，具体情况不详，本次评估结果不考虑该相关事项的影响。

(六)重大期后事项

无。

(七)本次资产评估对应的经济行为可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形无。

(八)其他

1. 柳州市柳城县沙埔镇天秤山白云岩矿矿区内已建成2座机械竖窑和一条石料破碎生产线，于评估基准日，矿区已停工设备处于闲置状态，评估人员进行了现场查勘，根据产权持有人提供的资产清单进行实物清点。由于条件所限，资产清查中，对委估设备主要采用现场勘察手段，未使用精密仪器对设备进行测试和检验。评估人员的清查措施主要是进行表面观察、询问相关人员和查看其档案资料为主进行核实。

2. 开采平台、生产便道等临时设施在生产过程中易于发生损耗而改变其本身的实物形态，根据评估目的，不属于本次资产评估范围。

3. 委估房屋建（构）筑物均未办理产权证书，房屋建筑物建筑面积的核实是在产权持有单位提供的数据的基础上，评估人员通过现场抽查测量来进行核实，以产权持有单位的申报数为准，面积数据仅用于本次评估工作，不能作为房屋权属和产权面积的认定。由于资料来源的不完全而可能导致的评估对象与实际状况之间的差异，未在本公司考虑的范围之内。

4. 评估范围内的房屋建筑均未办产权证，机器设备没有购置发票，柳城县沙埔鑫泰石灰加工厂已对上述资产的权属状况作出承诺，并承担相应的法律责任。本次评估结果是在假设委估资产权属合法的前提下得出，未考虑上述资产将来办理产权证和过户可能出现的法律障碍对评估价值产生的影响。

5. 评估机构未考虑纳入评估范围的资产可能存在的其他抵押、担保、质押以及可能存在的未决诉讼事项等可能影响评估结果的任何限制；未考虑这些事项对委估资产产权过户可能产生的影响。

6. 本次评估未考虑评估对象及涉及资产交易时可能需要支付的交易税费。

7. 根据本次评估目的，评估价值为不含税价值，房屋建(构)筑物评估值不含土地使用权价值。

8. 本次评估报告和评估结果仅作为委托人决策的参考依据，评估结论不当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

提请评估报告的使用者关注以上事项对评估结论可能产生的影响。

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解释评估结论，应当阅读评估报告正文。

柳州市自然资源和规划局拟出让柳州市柳城县沙埔镇天秤山 白云岩矿采矿权涉及的矿区相关资产市场价值 资产评估报告

广西金土资评报字（2023）第 021 号

柳州市自然资源和规划局：

广西金土资产房地产不动产评估有限公司接受贵单位的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，采用成本法，按照必要的评估程序，对柳城县沙埔鑫泰石灰加工厂投资建设形成的柳州市柳城县沙埔镇天秤山白云岩矿矿区各项资产在评估基准日 2023 年 3 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、产权持有单位和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人概况

(一)委托人概况

名称：柳州市自然资源和规划局

地址：柳州市城中区高新一路北一巷 7 号

(二)产权持有单位概况

名称：柳城县沙埔鑫泰石灰加工厂

企业类型：个人独资企业

统一社会信用代码：91450222763093022B

住所：柳城县沙埔镇大安村

投资人：黄成昌

成立日期：2004年7月13日

经营范围：石灰、石碴加工销售。（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。）

(三)其他评估报告使用者概况

除国家法律法规规定的评估报告使用者外，资产评估委托合同无其他约定的其他评估报告使用人。

二、评估目的

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城县沙埔镇天秤山白云岩矿采矿权，需对柳城县沙埔鑫泰石灰加工厂投资建设形成的矿区资产于评估基准日的市场价值进行评估，为委托人决策提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

(一)评估对象与评估范围

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

评估对象为柳城县沙埔鑫泰石灰加工厂投资建设形成的柳州市柳城县沙埔镇天秤山白云岩矿矿区各项资产，包括原矿区范围内地上附着物、生产设备、租用集体土地预付地租及相关补偿费。评估资产类型主要包括：房屋建筑物、构筑物及其他辅助设施、机器设备及长期待摊费用（地租）。评估范围资产未申报账面价值，详细资产评估范围以柳城县沙埔鑫泰石灰加工厂提供评估申报明细表为准。

(二)委托评估资产的权属状况

本次申报评估的房屋建（构）筑物均未办理产权证书，柳城县沙埔鑫泰石灰加工厂提供了土地租赁协议，但未提供设备购买合同、发票等权属证明文件。柳城县沙埔鑫泰石灰加工厂承诺以上资产为其所有并用于沙埔镇天秤山白云岩矿生产建设。

(三)资产分布情况及特点

1. 房屋建筑物类资产

房屋建筑物类资产包括房屋建筑物、构筑物，具体情况如下：

(1)房屋建筑物共申报 9 项，主要有：办公宿舍楼、配电房、变电房等。

(2)构筑物及其他辅助设施共申报 10 项，主要有：堆料棚、挡土墙、立窑堰、靠山窖等。

房屋建筑物类主要建造于 2013 年至 2016 年间，房屋建筑物类资产维护保养状况一般，目前处于闲置状态。

2. 设备类资产

本次申报评估的机器设备均分布于天秤山白云岩矿矿区，矿区已建成 2 座机械竖窑和一条石料破碎生产线。申报机器设备共 37 项，主要包括机械竖窑、成品罐、破碎机、振动筛、皮带输送机、除尘器、挖掘机、装载机等，设备主

要购置于 2013 年至 2018 年间，设备保养一般，于评估基准日处于闲置。

3. 长期待摊费用

本次申报评估的长期待摊费用共 39 项，为矿区租用农村集体土地租金。

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(但不限于)投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等。根据本次评估目的、评估对象及市场条件选择市场价值作为本次评估的价值类型。

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

本次资产评估基准日是 2023 年 3 月 31 日。

六、评估依据

(一) 经济行为依据

本次评估无经济行为有关的文件。

(二) 主要法律法规依据

1. 《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);
2. 《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);
3. 《中华人民共和国增值税暂行条例》(国务院令第 134 号发布，国务院令 第 691 号最新修订);
4. 《广西壮族自治区自然资源厅关于印发全面推进砂石土类矿产“净采矿权”出让工作的通知》(桂自然资发〔2021〕74 号)。

(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——资产评估委托合同》(中评协〔2017〕33 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——资产评估报告》(中评协〔2018〕35号);
6. 《资产评估执业准则——资产评估方法》(中评协〔2019〕35号)。
7. 《资产评估执业准则——不动产》(中评协〔2017〕38号);
8. 《资产评估执业准则——机器设备》(中评协〔2017〕39号);
9. 《资产评估执业准则——资产评估档案》(中评协〔2018〕37号);
10. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协〔2017〕46号);
11. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协〔2017〕47号);
12. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协〔2017〕48号)。

(四)权属依据

1. 《采矿许可证》;
2. 产权持有单位提供的《土地租赁协议》;
3. 产权持有单位承诺函。

(五)取价依据

1. 造价通(www.zjtcn.com)建筑材料价格信息;
2. 柳州市住房和城乡建设局公布的柳州市各类工程造价参考指标;
3. 桂建标[2018]37号《广西壮族自治区工程建设其他费用定额》;
4. 机价网、爱采购、阿里巴巴、卡车之家等网站;
5. 国家统计局网站;
6. 中国人民银行网站;
7. 《资产评估常用方法与参数手册》;
8. 评估人员向设备生产厂家或其销售代理商的询价记录;
9. 有关部门发布的统计资料和技术标准资料及价格信息资料,以及我公司收集的有关询价资料和取价参数资料等。

七、评估方法

构成企业各单项资产的属性不同,具体涉及的资产评估方法叙及如下:

1. 房屋建筑物类

房屋建筑物类资产主要有成本法、市场法和收益法三种评估方法。

房屋建筑物类资产采用市场法的条件是存在一个活跃的交易市场,采用收

益法的条件是未来收益及风险能够较准确地预测与量化。本次评估对象为企业自建的厂房和构筑物等，周边没有类似工业房地产交易市场，也无法准确的预测未来收益及风险，因此不宜采用市场法和收益法。由于评估对象建造时间、面积、体积、结构等资料相对比较完整，重置成本能够比较准确计算，因此本次评估对房屋建筑物类资产采用成本法。

成本法是用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，减去被评估资产已发生的贬值，得到的差额作为委估资产的评估值的一种资产评估方法。本次评估采用成本法的假设前提是房屋建筑物类资产按现行用途继续使用。

成本法基本计算公式：

评估价值=重置成本-实体性贬值-功能性贬值-经济性贬值

因委估的房屋建筑物类资产能够正常使用，不存在功能性贬值和经济性贬值，且评估采用的是更新重置成本。成本法的计算公式为：

评估值=重置成本-实体性贬值

=重置成本×(1-实体贬值率)

=重置成本×成新率

①重置成本的确定

重置成本=建安工程造价+前期费用及其他费用+资金成本+合理利润

A. 建安工程造价

建安工程造价指的是为建筑工程而直接或间接耗费的各种材料、人工和机械费用等，通常指土建和安装工程费用。建安工程造价的确定方法有三种：

a. 对于已经取得工程预结算资料的建筑物，根据产权持有单位提供的决(结)算资料，按照现行主要材料价格，套用现行定额及取费标准计算，得出调整后的建安工程造价。

b. 对于无法取得房屋建筑物相关工程的预结算资料，评估人员依据与待估房屋建筑物类似的指标，根据评估基准日工程材料的市场价格，对待估建筑物工程造价指标进行分析测算，结合现场核实及测量的建筑工程内容、建筑物特征(结构、层高、跨度、装修情况、设施情况等)，对所对应的工程造价指标进行调整，综合确定建筑物的建安工程造价。

c. 对于一些无法取得工程预结算资料且无法找到类似工程指标的构筑物，

则采用核实其账面值后采用价格指数调整得出建安工程造价。

B. 前期及其他费用

前期及其他费用根据被投资单位的投资额和国家相关文件规定，参考当地相关行业市场收费标准计取。

计算公式为：前期及其他费用=建安工程造价×费率。

C. 资金成本

设定投资在建设期内均匀投入，建设期按正常建设工期进行确定，根据中国人民银行公告〔2019〕第15号文件、中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的基准日贷款市场报价利率，参照评估基准日银行贷款利率确定。按单利测算，资金成本的公式为：

资金成本=(建安工程造价+前期费及其他费用)×适用利率×正常建设工期×1/2

D. 合理利润

评估对象为产权持有单位自建厂房及配套用房，本次评估目的为自然资源局拟进行净采矿权出让前期涉及的资产补偿评估，若竞得人确定为其他企业，须考虑原矿业权人投入固定资产投资的合理利润。

合理利润=(建安综合造价+前期及其他费)×开发成本利润率

②成新率的确定

成新率主要采用年限法和观察法综合确定。

成新率=年限法成新率×40%+观察法成新率×60%

A. 年限法成新率

年限法是依据建筑物预计尚可使用年限与其总使用年限的比率确定成新率。其计算公式为：

$$\text{年限法成新率} = \frac{\text{尚可使用年限}}{\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}} \times 100\%$$

B. 观察法成新率

观察法是评估人员通过现场勘察，根据观察和查阅建筑物历史资料，了解建筑物的设计水平、建造情况、施工质量、使用状况、磨损程度、维护保养、改造情况和物理寿命等因素，将评估对象与其全新状态相比较，考察由于使用磨损和自然损耗对资产的功能、使用效率和安全带来的影响，对实体各主要部

位进行打分，判断被评估建筑物的成新率。

C. 如果观察法和年限法计算成新率的差距较大，经评估人员分析原因后，凭经验判断，取两者中相对合理的一种。对于条件所限无法实施观察鉴定的项目，一般采用使用年限法确定成新率。

2. 设备类资产

根据《资产评估执业准则—机器设备》，执行机器设备评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析成本法、市场法和收益法三种资产评估基本方法的适用性，选择评估方法。

经分析，由于设备类资产的预期收益及资本化率难以单独计量，而且获利能力难于量化等原因，本次评估不具备采用收益法的适用条件；由于当地二手设备交易市场不活跃，难以获取足够数量的具有相似性、可比性的可比资产销售资料等，本次评估不具备市场法的适用条件。因设备类资产名称、规格型号等历史资料相对比较完整，现时资产与历史资产具有相同性和可比性，依照本次评估可收集到的资料，具备成本法的使用条件，本次评估对设备类资产采用成本法进行评估。

成本法是用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，减去被评估资产已发生的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值，得到的差额作为被评估资产的评估值的一种资产评估方法。本次评估采用成本法的假设前提是设备类资产按原用途继续使用。

成本法的基本计算公式为：

评估值=重置成本—实体性贬值—功能性贬值—经济性贬值

对于正常使用的设备类资产，评估采用的是更新重置成本，因此不考虑功能性贬值和经济性贬值。成本法的计算公式简化为：

评估值=重置成本-实体性贬值

=重置成本×成新率

(1)重置成本的确定

根据本次评估目的及资产状况，本次评估是在假设设备原地按原用途继续使用的前提下进行估算，机器设备重置全价由设备购置费、运杂费、安装调试费、基础费、其他费用和资金成本等部分组成。重置全价计算公式：

重置成本=设备购置价+运杂费+安装调试费+基础费+前期及其他费用+资

金成本

A. 设备购置价的确定

设备购置价主要通过向设备的生产厂家、代理商及经销商询价等渠道获得设备报价，在此基础上根据设备生产厂家、制造质量、目前市场交易等因素进行分析确定设备的市场购置价格。

不能从市场询到价格的设备，通过查阅机电产品价格信息等资料及网上询价来确定其购置价；

对少数询不到价的单台设备，在分析核实其账面原值构成的基础上，则参考同类设备的价格变动情况，采用价格指数法调整估算重置价值。

B. 设备运杂费的确定

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。

C. 设备安装调试费的确定

参考《资产评估常用数据与参数手册》等资料，按照设备的特点、重量、安装难易程度，以设备购置价为基础，参考相关工程定额中有关规定合理确定，按不同安装费率计取。若卖方报价中含安装调试费，则不再计取。对小型、无须安装的设备，不考虑安装费。

D. 设备基础费

对需单独设置基础的设备根据其使用、荷载等计取基础费用（已在厂房建设统一考虑的除外），设备基础费包括为建行设备基础所发生的人工费、材料费、机械费及全部取费。设备基础费率按所在行业颁布的概算指标费率标准取值。

E. 前期及其他费用

前期及其他费用包括勘察设计费、可行性研究费、环境影响评价费、安全评价、建设单位管理费、系统调试及整套联合试运行费等，是依据该设备所在地建设工程其他费用标准，结合本身设备特点进行计算。

F. 资金成本

资金成本按合理建设工期，参照中国人民银行授权全国银行间同业拆借中

心于基准日公布的贷款市场报价利率 LPR 计算。假定建设期间工程投资为均匀投入。资金成本具体计算公式如下：

资金成本=(设备购置价+运杂费+安装调试费+大型设备基础费用+前期及其他费用)×利率×1/2×合理建设工期

②机动车辆重置成本的确定

重置成本=车辆购置价+车辆购置税+入户上牌费+其它费用

A. 车辆购置价主要依据近期卡车之家等网上渠道获得车辆的报价，在此基础上根据车辆生产厂家、制造质量、目前市场交易等因素进行分析确定车辆的购置价格。

B. 车辆购置税

车辆购置税= 车辆购置价格÷1.13× 适用购置税率

C. 牌照费及其它费用的取值为 400 元。

(2)成新率的确定

对于机器设备类资产，评估中主要采用观察法和年限法综合确定设备的成新率。

综合成新率=观察法成新率×X%+年限法成新率×Y%

①观察法。由评估人员对委估设备的实体各主要部位进行观察鉴定，以判断确定委估设备的成新率。评估人员在作出判断时主要依据现场勘察委估设备的工作状态、工作环境，参考设备的日常负荷率、原始制造质量、维修保养等情况，并听取设备实际操作人员、维护人员和管理人员的意见。

②年限法。根据委估设备预计尚可使用年限与其总使用年限的比率确定成新率，评估人员主要根据设备的经济使用年限，参考设备日常负荷率、原始制造质量、维修保养、技术改造和现场勘查情况确定设备的尚可使用年限，其计算公式为：

$$\text{年限法成新率} = \frac{\text{尚可使用年限}}{\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}}$$

③车辆主要采用观察法成新率和理论成新率综合确定，其计算公式为：

综合成新率=观察法成新率×60%+理论成新率×40%

A. 观察法。观察法是对车辆各主要部位进行观察鉴定，并综合考虑资产的设计、制造、使用、磨损、维护、修理情况和物理寿命等因素，将评估对象与

其全新状态相比较，考察由于使用磨损和自然损耗对资产的功能、使用效率带来的影响，判断被评估车辆的成新率。

B. 理论成新率。参照商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号《机动车强制报废标准规定》，理论成新率按照使用年限法成新率和里程法成新率孰低原则确定。

④对特殊情况，采用以下方法确定成新率：

A. 对于年限法成新率接近残值或超期服役的设备，其成新率主要依靠观察法确定；

B. 如果观察法和年限法计算成新率的差距较大，经评估人员分析原因后，凭经验判断，取两者中相对合理的一种；

C. 对于更新换代快或者价值量相对较小的设备以及因条件所限无法观察鉴定的设备，在充分了解设备使用情况的前提下，一般采用年限法确定成新率；

(3)评估值的计算

评估值 = 重置成本 × 成新率。

3. 长期待摊用

了解待摊费用支出和摊余情况，以及形成权利及尚存情况。根据评估目的实现后的资产占有者还存在的、且与其他评估对象没有重复的资产和权利的价值确定评估值。

八、评估程序实施过程和情况

(一)接受委托

经与委托人洽谈沟通，了解委估资产基本情况，明确评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，经综合分析专业胜任能力和独立性和评价业务风险，确定接受委托，订立资产评估委托合同。针对具体情况，确定评估价值类型，拟定评估工作计划，安排评估工作人员。

(二)资产核实

指导委托人清查资产、准备评估资料，以此为基础，对评估范围内的资产进行现场清查，收集资产评估业务需要的资料，关注评估对象的法律权属，并依法对资产评估活动中使用的资料进行核查和验证。

(三)评定估算

根据资产评估业务具体情况对收集的评估资料进行分析、归纳和整理，形成评定估算和编制评估报告的依据；根据评估评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，依据资产评估执业准则选择评估方法。根据所采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，分析评判可能会影响评估业务和评估结论的评估假设和限制条件，形成测算结果，通过对测算结果进行综合分析，形成评估结论。

(四)出具报告

项目负责人在评定、估算形成评估结论后，编制初步资产评估报告。本公司按照法律、行政法规、资产评估准则规定和内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核，在与委托人和其他相关当事人就评估报告有关内容进行必要沟通后，出具评估报告。

九、评估假设

本评估报告所使用的主要资产评估假设包括：

(一)基本假设

1. 交易假设。交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易过程中，根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2. 公开市场假设。公开市场假设是指资产可以在充分竞争的市场上自由买卖，其价格高低取决于一定市场供给状况下独立的买卖双方对资产价值的判断。公开市场是指一个有众多买者和卖者的充分竞争的市场。在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获得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的、理智的，而非强制或不受限制条件下进行的。

3. 在用续用假设。在用续用假设是假定处于使用中的待评估资产在产权变动发生后或资产业务发生后，将按其现时的使用用途及方式继续使用下去。

(二)具体假设

1. 假设国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

2. 假设企业持续经营。

3. 假设委托人实施的经济行为完全遵守所有有关的法律法规。

4. 假设委托人及产权持有单位提供的资料真实、准确、完整。
5. 假设委估资产的权属没有争议，没有未揭示的抵押、担保事项，也不存在未揭示的优先负债。
6. 假设无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对委估资产造成重大不利影响。
7. 假设有关利率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

根据资产评估的要求，认定假设条件在评估基准日时成立，当评估假设条件发生重大变化时，会对评估结论产生重大的影响，评估报告将随之失效，资产评估师和评估机构不承担因假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

(一)评估结果

于评估基准日 2023 年 3 月 31 日，柳城县沙埔鑫泰石灰加工厂所拥有的柳州市柳城县沙埔镇天秤山白云岩矿矿区资产市场价值为 2,815.47 万元，人民币大写贰仟捌佰壹拾伍万肆仟柒佰元整。评估结论如下表所示，详细情况请见资产评估明细表。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2023 年 3 月 31 日

产权持有单位：柳城县沙埔鑫泰石灰加工厂

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1 一、固定资产		2,682.98		
2 房屋建筑物		47.88		
3 构筑物及其他辅助设施		526.99		
4 机器设备		2,108.12		
5 二、长期待摊费用		132.49		
资产合计		2,815.47		

评估报告所揭示评估结论的使用有效期为一年，自评估基准日 2023 年 3 月 31 日起，至 2024 年 3 月 30 日止。

(二)评估结论与账面价值比较变动情况及原因

被评估单位为私营企业，财务制度不规范、财务资料不完整，本次评估结论不列示账面值。

十一、特别事项说明

(一)重要的利用专家工作情况

无。

(二)权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

柳州市柳城县沙埔镇天秤山白云岩矿采矿权原采矿权证记载的采矿权人为沙埔镇大安村采石场，采矿权人名称与工商登记企业名称不一致。

截止评估基准日，房屋建筑未办理报建手续及产权证书，设备没有购置发票、采购合同等权属证明文件，产权持有单位出具了关于委估资产产权的承诺。

部分矿区土地租赁合同由柳城县沙埔鑫泰石灰加工厂工作人员何冬梅、梁海锋、廖志以个人名义与村民签订。

(三)评估程序受到限制的情形

无。

(四)评估基准日存在的法律、经济等未决事项

产权持有人未提供相关资料，具体情况不详，本次评估结果不考虑该相关事项的影响。

(五)担保、租赁及其或有负债(或有资产)等事项的性质、金额

产权持有人未提供相关资料，具体情况不详，本次评估结果不考虑该相关事项的影响。

(六)重大期后事项

无。

(七)本次资产评估对应的经济行为可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形

无。

(八)其他

1. 柳州市柳城县沙埔镇天秤山白云岩矿矿区内已建成 2 座机械竖窑和一条石料破碎生产线，于评估基准日，矿区已停工设备处于闲置状态，评估人员进行了现场查勘，根据产权持有人提供的资产清单进行实物清点。由于条件所限，资产清查中，对委估设备主要采用现场勘察手段，未使用精密仪器对设备进行测试和检验。评估人员的清查措施主要是进行表面观察、询问相关人员和查看其档案资料为主进行核实。

2. 开采平台、生产便道等临时设施在生产过程中易于发生损耗而改变其本

身的实物形态，根据评估目的，不属于本次资产评估范围。

3. 委估房屋建（构）筑物均未办理产权证书，房屋建筑物建筑面积的核实是在产权持有单位提供的数据的基础上，评估人员通过现场抽查测量来进行核实，以产权持有单位的申报数为准，面积数据仅用于本次评估工作，不能作为房屋权属和产权面积的认定。由于资料来源的不完全而可能导致的评估对象与实际状况之间的差异，未在本公司考虑的范围之内。

4. 评估范围内的房屋建筑均未办产权证，机器设备没有购置发票，柳城县沙埔鑫泰石灰加工厂已对上述资产的权属状况作出承诺，并承担相应的法律责任。本次评估结果是在假设委估资产权属合法的前提下得出，未考虑上述资产将来办理产权证和过户可能出现的法律障碍对评估价值产生的影响。

5. 评估机构未考虑纳入评估范围的资产可能存在的其他抵押、担保、质押以及可能存在的未决诉讼事项等可能影响评估结果的任何限制；未考虑这些事项对委估资产产权过户可能产生的影响。

6. 本次评估未考虑评估对象及涉及资产交易时可能需要支付的交易税费。

7. 根据本次评估目的，评估价值为不含税价值，房屋建(构)筑物评估值不含土地使用权价值。

8. 本次评估报告和评估结果仅作为委托人决策的参考依据，评估结论不当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一)本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；

(二)委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任；

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

(四)资产评估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评估对象可实现价格的保证。

十三、资产评估报告日

评估报告日为：2023年6月6日。

资产评估师：

资产评估师：

广西金土资产房地产不动产评估有限公司

2023年6月6日