

本报告依据中国资产评估准则编制

随县经济开发区管理委员会石材产业管理
办公室饰面用花岗岩矿业权整合出让所涉
随州刘氏矿业有限公司资产评估项目

资 产 评 估 报 告

天地源资评报字[2022]第 035 号

湖北天地源房地产资产评估有限公司

二〇二二年四月二十五日



目 录

资产评估师声明.....	1
摘 要.....	3
正文.....	5
一、委托人、产权持有单位和其他评估报告使用者.....	5
二、评估目的.....	6
三、评估对象和评估范围.....	6
四、价值类型及其定义.....	7
五、评估基准日.....	7
六、评估依据.....	8
七、评估方法.....	10
八、评估程序实施过程 and 情况.....	15
九、评估假设.....	16
十、评估结论.....	17
十一、特别事项说明.....	17
十二、评估报告使用限制说明.....	19
十三、评估报告日.....	20
备查文件目录.....	22

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、行政法规规定及和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违反前述规定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。

三、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。

四、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。

五、本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、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

六、评估对象涉及的资产清单由委托人、被评估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。

七、除按照我们与委托人签订的《资产评估委托合同》收取约定的评估服务费用外，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。

八、资产评估专业人员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。

九、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果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

湖北天地源房地产资产评估有限公司接受随县经济开发区管理委员会石材产业管理办公室的委托，就随县饰面用花岗岩矿业权整合出让之经济行为，对所涉及随州刘氏矿业有限公司的资产在评估基准日的市场价值进行了评估。

一、评估对象及范围：评估对象为随县饰面用花岗岩矿业权整合出让所涉随州刘氏矿业有限公司的不动产资产，评估范围为随州刘氏矿业有限公司的房屋建筑物、道路、电力设施、环保设施等资产。

二、评估基准日：评估基准日为 2021 年 5 月 10 日。

三、价值类型：本次评估的价值类型为市场价值。

四、评估目的：本次评估的目的是反映随县饰面用花岗岩矿业权整合出让所涉随州刘氏矿业有限公司的不动产资产在评估基准日的市场价值，为随县经济开发区管理委员会石材产业管理办公室开展饰面用花岗岩矿业权整合出让工作提供价值参考依据。

五、评估方法：本次评估以持续使用和公开市场为前提，结合委估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，采用成本法进行了评估。

六、评估结论：本次评估根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则，本着独立、公正、科学、客观的原则，履行了资产评估法定的和必要的程序，采用公认的评估方法，对随县经济开发区管理委员会石材产业管理办公室拟进行饰面用花岗岩矿业权整合出让所涉随州刘氏矿业有限公司的不动产资产实施了实地勘察、市场调查、询证和评估计算，确定其在评估基准日的资产市场价值为 **1,016.16** 万元（人民币壹仟零壹拾陆万壹仟陆佰圆整）。（具体情况详见资产评估明细表）

资产评估结果汇总表

产权持有单位：随州刘氏矿业有限公司

评估基准日：2021年5月10日

金额单位：万元

项 目		评估原值	评估净值	备注
1	房屋建筑物	132.80	92.92	
2	道路	491.66	298.92	
3	电力设施	156.72	92.86	
4	环保设施	682.75	531.46	
合计		1,463.93	1,016.16	

七、特别事项说明：

1、纳入评估范围的不动产均未办理产权证，本次评估范围以产权持有人盖章确认的资产评估申报表为准。

2、根据资产评估相关准则，本评估报告结论使用有效期自评估基准日起一年内有效，即自评估基准日2021年5月10日起，至2022年5月9日止。

3、评估报告使用者应当充分关注“评估报告使用限制说明”和“特别事项说明”的内容，根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况，合理并正确使用本评估报告。如果资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，委托人应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读资产评估报告全文。

正文

随县经济开发区管理委员会石材产业管理办公室：

湖北天地源房地产资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，按照必要的评估程序，对随县饰面用花岗岩矿业权整合出让所涉随州刘氏矿业有限公司的不动产资产在评估基准日 2021 年 5 月 10 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、产权持有单位和其他评估报告使用者

（一）委托人概况

企业名称：随县经济开发区管理委员会石材产业管理办公室

统一社会信用代码：11421304MB1B244189

法定代表人：杨勇

注册地址：随县厉山镇灯塔社区还建小区内

（二）产权持有单位概况

企业名称：随州刘氏矿业有限公司

统一社会信用代码：914213216826728078

法定代表人：刘用杰

成立日期：2008-12-30

注册资本：6600 万元人民币

企业类型：有限责任公司(自然人投资或控股)

注册地址：随县吴山镇种菜牛场

经营范围：花岗岩石料开采、加工、销售。

（三）委托人与产权持有单位之间的关系

本次评估委托人随县经济开发区管理委员会石材产业管理办公室拟对产权持有单位随州刘氏矿业有限公司的饰面用花岗岩矿业权进行整合出让。

（四）委托人、资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者

本评估报告的使用者为委托人、产权持有单位、经济行为相关的当事方。

除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

二、评估目的

本次评估的目的是反映随县饰面用花岗岩矿业权整合出让所涉随州刘氏矿业有限公司的不动产资产在评估基准日的市场价值，为随县经济开发区管理委员会石材产业管理办公室开展饰面用花岗岩矿业权整合出让工作提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象与评估范围内容

评估对象为随县饰面用花岗岩矿业权整合出让所涉随州刘氏矿业有限公司的不动产资产，评估范围为随州刘氏矿业有限公司的房屋建筑物、道路、电力设施、环保设施等资产。

本次纳入评估范围中的不动产资产为随州刘氏矿业有限公司的房屋建筑物、道路、电力设施及环保设施等，其中房屋建筑物共 12 项、道路共 7 项，电力设施共 6 项，环保设施共 6 项。

（二）固定资产的分布情况及特点

1、房屋建筑物

纳入评估范围房屋建筑物共计 12 项，总建筑面积 1273.31 平方米，

为矿山生活用房。房屋结构为砖木结构和砖混结构，未办理产权证，至现场踏勘日使用维护情况一般。

2、道路

纳入评估范围的道路共计 7 项，路面总面积 57800 平方米，以混凝土和土石路面为主，至现场踏勘日使用维护情况正常。

3、电力设施

纳入评估范围的电力设施共计 6 项，主要是电线杆、变压器和高压线，至现场踏勘日使用维护情况正常。

4、环保设施

纳入评估范围的环保设施共计 6 项，主要是拦污坝及其配套设施、污水处理设备等，至现场踏勘日使用维护情况正常。

本次委托评估对象和评估范围与本次经济行为涉及的评估对象和范围一致。

四、价值类型及其定义

依据本次评估目的，确定本次评估的价值类型为市场价值。

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

本项目资产评估的基准日是 2021 年 5 月 10 日。

评估基准日是根据本次评估的特定目的，按照《关于印发<随县饰面用花岗岩矿业权净矿出让净残值评估工作实施方案>的通知》(随县石领发[2021]4 号)文件确定的。

本次资产评估所采用的价格水平(资料)均系评估基准日公开市场

的有效价格标准。

六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、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

1、《关于印发<随县饰面用花岗岩矿业权净矿出让净残值评估工作实施方案>的通知》（随县石领发[2021]4号）；

2、与随县经济开发区管理委员会石材产业管理办公室签订的资产评估委托合同。

（二）法律法规依据

1、《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人大三次会议通过）；

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、《省委办公厅省政府办公厅关于印发<湖北省矿业权出让制度改革工作方案>的通知》（鄂办文[2018]2号）；

4、《省自然资源厅办公室关于进一步优化矿业权审批工作的通知》（鄂自然资办文[2020]年16号）；

5、其他相关法律法规。

（三）评估准则依据

1、关于印发《资产评估基本准则》的通知—财资[2017]43号；

2、中评协关于印发《资产评估职业道德准则》的通知—中评协[2017]30号；

3、中评协关于印发《资产评估执业准则——资产评估程序》的通

知一中评协[2018]36号；

4、中评协关于印发《资产评估执业准则——资产评估报告》的通知—中评协[2018]35号；

5、中评协关于印发《资产评估执业准则——资产评估委托合同》的通知—中评协[2017]33号；

6、中评协关于印发《资产评估执业准则——资产评估档案》的通知—中评协[2018]37号；

7、中评协关于印发《资产评估执业准则——不动产》的通知—中评协[2017]38号；

8、中评协关于印发《资产评估执业准则——资产评估方法》的通知—中评协[2019]35号；

9、中评协关于印发《资产评估准则术语 2020》的通知—中评协[2020]31号；

10、中评协关于印发《资产评估机构业务质量控制指南》的通知—中评协[2017]46号；

11、中评协关于印发修订《资产评估价值类型指导意见》的通知—中评协[2017]47号；

12、中评协关于印发《资产评估对象法律权属指导意见》的通知—中评协[2017]48号；

13、其他相关评估准则。

（四）资产权属依据

- 1、产权持有单位营业执照、采矿许可证等；
- 2、产权持有单位提供的其它资料。

（五）取价依据

- 1、《湖北省房屋建筑与装饰工程消耗量定额及全费用基价表》

(2018)；

- 2、湖北省建设工程公共专业消耗量定额及全费用基价表（2018）；
- 3、湖北省通用安装工程消耗量定额及全费用基价表（2018）；
- 4、随州市 2021 年 5 月材料信息价；
- 5、《2021 机电产品报价手册》；
- 6、资产评估专业人员市场询价资料。

（六）其它参考资料

- 1、《资产评估常用数据与参数手册（第二版）》（北京科学技术出版社）；
- 2、《中国人民银行贷款利率表》；
- 3、委托人提供的有关资料；
- 4、估价人员现场勘察、调查、收集的相关资料。

七、评估方法

资产评估方法一般可分为市场法、收益法和成本法三种。

市场法是指利用市场上同样或类似资产的近期交易价格，经过直接比较或类比分析以估测资产价值的一种评估方法。能够采用市场法评估的基本前提条件是需要存在一个该类资产交易十分活跃的公开市场。

收益法是指通过估测被评估资产未来预期收益的现值来判断资产价值的一种评估方法。收益法的基本原理是任何一个理智的购买者在购买一项资产时所愿意支付的货币额不会高于所购置资产在未来能给其带来的回报。运用收益法评估资产价值的前提条件是预期收益可以量化、预期收益年限可以预测、与折现密切相关的预期收益所承担的风险可以预测。

成本法即资产基础法，是指首先估测被评估资产的重置成本，然后扣减因各种因素所造成的贬值而得到被评估资产价值的一种评估方法。

资产基础法的思路是任何一个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组建该项资产的现行成本。

三种基本方法是从不同的角度去衡量资产的价值，从理论上说，在完全市场条件下，三种基本方法得出的结果会趋于一致，但受市场条件、评估目的、评估对象、掌握的信息情况等诸多因素，以及人们的价值观不同，三种基本方法得出的结果会存在着差异。

本次评估为矿山企业资产价值评估，由于矿山企业生产用房屋建构物及相关设备设施个别差异较大，交易案例极少，交易背景信息、可比因素信息均难以收集，可比因素对于评估价值的影响难于量化，因此本项评估不适用市场法评估。

由于本次评估范围内资产无法独立产生收益，预期收益及所承担的风险难以预测，因此本次评估不适用收益法评估。

根据估价人员掌握随州市相关的费用资料及工矿企业基础建设成本费用等相关标准，结合本次委估资产具体情况，本次评估适用成本法评估。

根据上述适应性分析以及资产评估准则的规定，结合委估资产的具体情况，采用成本法对委估资产的价值进行评估。评估人员对形成的各种初步价值结论进行分析，在综合考虑不同评估方法和初步价值结论的合理性及所使用数据的数量和质量的基础上，形成评估结论。

（一）房屋建筑物、道路及环保设施中构筑物的评估方法

基于本次评估之特定目的，结合各待评房屋建筑物、道路的特点，本次评估按照其不同用途、结构特点和使用性质，主要采用成本法进行评估。

成本法：对自建房屋及道路的评估，是根据建筑工程资料和类似工程预、结算资料按建筑物工程量，以现行定额标准、建设规费、贷款利

率计算出建筑物的重置全价。

(1) 重置全价

重置全价=建安造价+前期及其他费用+资金成本

①建安造价的确定

根据随州市建筑行业水平，参照湖北省建筑预算定额、当地造价信息等，结合当地同期各类建筑安装工程的行情，以及对评估对象的现场查看，对建筑物的建筑标准、结构、功能等影响房屋建造价格因数的调查了解和分析，同时考虑修建房屋的直接费用、间接费用、其他必要的利税，结合评估对象现状，确定其造价。

②工程建设前期及其他费用的确定

工程建设前期及其他费用包括当地地方政府规定收取的建设费用及建设单位为建设工程而投入的除建筑造价外的其它费用两个部分。包括的工程勘察设计费、建设工程监理费、环境影响评价费和建设单位管理费等，根据随州市工程建设前期及其他费用的取费标准，结合矿山建设的实际，最终确定前期及其他费用率。

③资金成本的确定

资金成本系在建设期内为工程建设所投入资金的贷款利息，其采用的利率按基准日中国人民银行规定标准计算，工期按建设正常情况周期计算，并按均匀投入考虑：

资金成本=(工程建安造价+前期及其他费用)×合理工期×贷款利息×50%

利率表

项目	年利率%
一年以内(含一年)贷款	4.35
一至三年(含3年)贷款	4.75

(2) 成新率

基于本次评估之特定目的，并结合现场勘察具体对象的完好情况，按下式计算建筑物、道路成新率：

$$\text{成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$$

结合现场勘察情况、使用及维护状况进行调整，综合评定成新率。

(3) 评估值的确定

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

(二) 电力设施及环保设施的评估方法

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委估设备的特点和收集资料情况，主要采用重置成本法进行评估。

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

(1) 重置全价的确定

电力设施重置全价由设备购置价、运杂费、安装调试费、前期及其他费用和资金成本等部分组成。

重置全价计算公式：

$$\text{重置全价} = \text{设备购置价} + \text{运杂费} + \text{安装调试费} + \text{前期及其他费用} + \text{资金成本}$$

① 设备购价

通过市场询价、参照《2021 机电产品报价手册》等价格资料确定。对少数未能查询到购置价的设备，采用同年代、同类别设备的价格变动率推算确定购置价。

不能从市场询到价格的设备，通过查阅价格信息等资料及网上询价来确定其购置价。

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

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，按不同安装费率计取。

④前期及其他费用

前期及其他费用包括管理费、设计费、工程监理费等，是依据该设备所在地建设工程前期及其他费用标准，结合本身设备进行计算。

⑤资金成本的确定

资金成本为评估对象在合理建设工期内占用资金的筹资成本，对于大、中型设备，合理工期在 6 个月以上的计算其资金成本，计算公式如下：

$$\text{资金成本} = (\text{购置费} + \text{运杂费} + \text{安装工程费}) \times \text{合理建设工期} \times \text{贷款利率} \times 1/2$$

贷款利率按照评估基准日执行的利率确定，资金在建设期内按均匀投入考虑。

(2) 成新率的确定

在本次评估过程中，按照电力设施的经济使用寿命、预计尚可使用年限，并进而计算其成新率。其公式如下：

$$\text{成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$$

(3) 评估值的确定

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

八、评估程序实施过程和情况

整个评估工作分四个阶段进行：

（一）评估准备阶段

1、2021年4月29日，我公司根据评估委托意向及了解的基本情况，派公司评估人员到随县经济开发区管理委员会石材产业管理办公室了解评估项目背景，听取各方意见，明确评估目的、评估对象及范围、评估基准日，讨论评估原则和技术路线，确定基本评估方法，接受委托人委托。

2、2021年5月1日-2021年7月20日，随县经济开发区管理委员会石材产业管理办公室组织相关人员配合评估人员进行资产清查、填报资产评估申报明细表等工作。评估项目组人员对委估资产进行了详细了解，布置资产评估工作，协助产权持有单位进行委估资产申报工作，收集资产评估所需文件资料。

（二）现场评估阶段

项目组现场评估阶段的主要工作如下：

- 1、听取委托人及产权持有单位有关人员介绍委估资产的现状。
- 2、对产权持有单位提供的资产评估申报表进行审核、鉴别。
- 3、根据资产评估申报表，对房屋建筑物、道路及电力设施进行实地丈量和现场勘查确认。
- 4、根据委估资产的实际状况和特点，确定资产的具体评估方法。
- 5、对产权持有单位提供的权属资料进行查验。
- 6、对委估资产，在清查核实的基础上做出初步评估测算。

（三）评估汇总阶段

2022年4月25日对委估资产审核的初步结果进行分析汇总，对评

估结果进行必要的调整、修改和完善。并向委托人提交评估项目征求意见稿，汇报评估工作进展情况并就相关具体问题征求意见。

（四）提交报告阶段

在上述工作基础上，起草资产评估报告书，与委托人就评估结果交换意见，在全面考虑有关意见后，按评估机构内部资产评估报告三审制度和程序对报告进行反复修改、校正，最后出具正式资产评估报告。

九、评估假设

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设：

（一）一般假设

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的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估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、资产持续经营假设

资产持续经营假设是指评估时需根据被评估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，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

（二）特殊假设

1、本次评估假设评估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、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、本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据；

4、本次评估假设产权持有单位提供的基础资料真实、准确、完整；

5、本次评估测算的各项参数取值不考虑通货膨胀因素的影响；

6、评估范围以产权持有单位盖章确认的资产评估申报表为准，未考虑产权持有单位提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债。

当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

十、评估结论

本次评估根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则，本着独立、公正、科学、客观的原则，履行了资产评估法定的和必要的程序，采用公认的评估方法，对随县经济开发区管理委员会石材产业管理办公室拟进行饰面用花岗岩矿业权整合出让所涉随州刘氏矿业有限公司的不动产资产实施了实地勘察、市场调查、询证和评估计算，确定其在评估基准日的资产市场价值为 1,016.16 万元（人民币壹仟零壹拾陆万壹仟陆佰圆整）。（具体情况详见资产评估明细表）

资产评估结果汇总表

产权持有单位：随州刘氏矿业有限公司

评估基准日：2021 年 5 月 10 日

金额单位：万元

项 目		评估原值	评估净值	备注
1	房屋建筑物	132.80	92.92	
2	道路	491.66	298.92	
3	电力设施	156.72	92.86	

4	环保设施	682.75	531.46	
合计		1,463.93	1,016.16	

十一、特别事项说明

（一）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

纳入评估范围的不动产均未办理产权证，本次评估范围以产权持有人盖章确认的资产评估申报表为准。

根据产权持有人提供的说明，河西桥头至刘氏路口，一段长 2.5km，宽 7m，厚 25cm 混凝土道路，于 2017 年 6 月左右建成，为随州刘氏矿业有限公司、随县圣地石材有限公司、随州市时代矿业有限公司三家共同修建，随县圣地石材有限公司、随州市时代矿业有限公司各占二分之一的价值。

（二）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。

（三）重大期后事项

期后事项是指评估基准日之后出具评估报告之前发生的重大事项。本报告无重大期后事项。

（四）重要的利用专家工作及相关报告情况

本报告无重要的利用专家工作及相关报告情况。

（五）其他需要说明的事项

1、评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，并不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上，依赖于委托

人及产权持有单位提供的有关资料。因此，评估工作是以委托人及产权持有单位提供的有关经济行为文件，有关资产产权文件、证件及有关法律文件的真实合法为前提。

2、产权持有单位和评估委托人对所提供的委估资产的法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担责任。资产评估师的责任是对评估对象的价值进行估算并发表专业意见，对评估对象的法律权属状况给予必要的关注，并对查验情况予以披露，但不法律权属作任何形式的保证。

3、在评估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）当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；

（2）当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

（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。

4、对于评估中可能存在的影响评估加过的其他瑕疵事项，产权持有单位在申报资料时未作特别说明，在评估人员根据专业经验不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

十二、评估报告使用限制说明

（一）本评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途。

（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）本评估报告的评估结论使用有效期自评估基准日起一年，即从资产评估基准日2021年5月10日起至2022年5月9日止。

十三、评估报告日

评估报告日为二〇二二年四月二十五日，该日期为资产评估师形成最终专业意见的日期。

(此页无正文)

湖北天地源房地产资产评估有限公司

评估机构法定代表人：



签字资产评估师：



张 偶
42200069

签字资产评估师：



尹 涛
42120007

二〇二二年四月二十五日

备查文件目录

- 1、 经济行为文件（复印件）；
- 2、 委托人及产权持有单位营业执照（复印件）；
- 3、 评估对象涉及的主要权属证明资料（复印件）；
- 4、 委托人及产权持有单位承诺函（复印件）；
- 5、 签字资产评估师承诺函；
- 6、 评估机构营业执照（复印件）；
- 7、 《武汉市财政局备案公告》（2018-013 号）（复印件）；
- 8、 签字资产评估师职业资格证书登记卡（复印件）