

固始县自然资源局

拟拍卖祖师庙镇羈马村历史遗留矿山生态修复工程
剩余石料项目

资产评估报告

信同资评字（2024）第 68 号

信阳同创联合资产评估事务所

二〇二四年九月九日



资产评估报告·摘要

信同资评字（2024）第 68 号

1、委托方：固始国土开发利用投资有限公司。

2、资产占有方：固始县人民政府。

3、评估基准日：2024 年 8 月 26 日。

4、评估目的：为固始县自然资源局拟拍卖祖师庙镇羈马村历史遗留矿山生态修复工程剩余石料事宜提供价值参考。

5、评估范围及对象：固始县自然资源局监管的祖师庙镇羈马村历史遗留矿山生态修复项目产生石料（灰岩）351001 立方米，生态修复工程使用石料 222 立方米，剩余石料（灰岩）350779 立方米。本次评估范围是拟拍卖的剩余石料（灰岩）（详见评估申报明细表）。

6、评估价值类型：市场价值。

7、评估方法：市场法。

8、评估结果如下（详见附后资产评估明细表）：

规格型号	数量(m ³)	评估值(元)	备注
建筑用石料（灰岩）	350,779.00	28,599,019.00	《四个矿山生态修复实施方案》

在使用本评估结论时，提请报告使用者关注以下特别事项：

1、按照相关法律、法规规定，评估师仅对评估对象价值进行估算并发表专业意见，不对评估对象的法律权属做任何形式的保证。

2、由于本次评估目的为固始县自然资源局拟拍卖祖师庙镇羈马村历史遗留矿山生态修复工程剩余石料事宜提供价值参考，评估过程中采用了一定的市场调查资料及评估师的专业判断，评估结论不应当被视为是对评估对象可实现价格的保证。资产评估意见属于专业人士的专业意见，是否被采信取决于相关当事人的审查和判断，评估人和评估机构无权干涉。

2、评估依据《固始县段集镇齐山等四个历史遗留矿山生态修复实施方案》。快速变现风险。

以上内容摘自资产评估报告书，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读资产评估报告书全文。

二、评估目的

为固始县自然资源局拟拍卖祖师庙镇羈马村历史遗留矿山生态修复工程剩余石料事宜提供价值参考。

三、评估范围及对象

1、评估范围

纳入本次评估范围的资产为固始县自然资源局监管的祖师庙镇羈马村历史遗留矿山生态修复项目产生石料（灰岩）351001 立方米，生态修复工程使用石料 222 立方米，剩余石料（灰岩）350779 立方米。本次评估范围是拟拍卖的剩余石料（灰岩）（详见评估申报明细表）。

2、评估对象的基本情况

《固始县段集镇齐山等四个历史遗留矿山生态修复实施方案》显示：

项目概况：治理区共分为 4 个区块，分别位于段集镇齐山村、武庙集镇锁口村、祖师庙镇羈马、陈淋子镇土门岭等。全部为责任主体灭失的历史遗留矿山，总面积 25.28hm²。

表 2-1 历史遗留矿山分布情况一览表

序号	面积 (hm ²)	开采矿种	矿山所在位置
1	4.23	灰岩	段集镇齐山村
2	6.71	灰岩	武庙集镇锁口村
3	9.80	灰岩	祖师庙镇羈马
4	4.54	灰岩	陈淋子镇土门岭
合计	25.28		

交通位置：治理区所在的固始县，位于河南省东南部，信阳市东部。治理区的段集镇齐山村治理区块、武庙集镇锁口村治理区块、祖师庙镇羈马治理区块、陈淋子镇土门岭治理区块等 4 块分布于固始县南部，它们的分布基本与沪陕高速、S339 省道相平行。距离沪陕高速约 8.8km，距离 S339 省道约 5.5km。治理区分布区域省道、县道、村村通公路纵横交错，形成了四通八达的交通网络，交通较为便利。

矿山基本情况：

齐山：治理矿山为 2010 年以前民采矿山，现已闭坑，矿山地质环境问题是历史遗留问题。开采方式为露天开采，矿种为灰岩矿，属历史遗留矿山，主要通过露天开采灰岩用于生产建筑石料。

锁口：锁口 I #采石场平面近圆形，东西长 125m，南北宽 97m，面积 8716m²，为历史遗留矿山，废弃时间约 25 年，属无证民采坑，

时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等做出理智的判断。该假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3、持续使用假设

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) 特别假设

1、委托方和资产占有方提供的大部分评估所需资料真实、合法、完整和有效；

2、知情的资产使用者被详尽告知被评估资产的实际状况；

3、委估资产的取得处置符合有关法律、法规、规章、制度和合同。

(三) 评估假设对评估结论的影响

评估假设是否成立决定评估结果是否成立。即评估假设成立，评估结果成立，反之亦然。

十、评估结论

委估资产评估值如下（详见附后资产评估明细表）：

规格型号	数量(m ³)	评估值(元)	备注
建筑用石料(灰岩)	350,779.00	28,599,019.00	《四个矿山生态修复实施方案》

十一、特别事项说明

1、按照相关法律、法规规定，评估师仅对评估对象价值进行估算并发表专业意见，不对评估对象的法律权属做任何形式的保证

2、由于本次评估目的为固始县自然资源局拟拍卖祖师庙镇羈马村历史遗留矿山生态修复工程剩余石料事宜提供价值参考，评估过程中采用了一定的市场调查资料及评估师的专业判断，评估结论不应当被视为是对评估对象可实现价格的保证。资产评估意见属于专业人员的专业意见，是否被采信取决于相关当事人的审查和判断，评估人和评估机构无权干涉。

3、评估基准日期后重大事项

①评估基准日期后事项系评估基准日至评估报告提出日期之间发生的重大事项；

②在评估基准日后，当被评估资产因不可抗力而发生拆除、毁损、灭失等影响资产价值的期后事项时，不能直接使用评估结论。

4、评估假设是否成立决定评估结果是否成立。即评估假设成立，评估结果成立，反之亦然。

5、【风险提示】

(1) 估价对象可能存在在本所已实施的评估过程中不能获悉的情况下其他影响评估结论的瑕疵事项，导致委估对象价值变化。

(2) 评估依据《固始县段集镇齐山等四个历史遗留矿山生态修复实施方案》。快速变现风险（快速变现风险及处置过程中可能发生影响最终成交价格的事项）。

(3) 评估报告使用者应合理使用评估结论，应关注评估对象产权状况、实物状况、市场状况等因素的变化。定期或在评估对象价值可能发生重大变化时及时进行再评估。

十二、评估报告使用限制说明

(一) 评估报告只能服务于评估报告中载明的评估目的。

(二) 评估报告只能由业务约定书中载明的评估报告使用者使用。

(三) 除法律、法规规定以及相关当事方另有约定外，未征得资产评估师及其所在评估机构同意，本评估报告不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

(四) 本评估结论仅供委托方为评估目的使用，该评估报告书的使用权归委托方所有，未经委托方许可，评估机构不得随意向他人提供或公开。

(五) 评估报告的使用有效期

本评估报告使用有效期为自评估基准日起一年。

十三、报告提交日期

本报告书于二〇二四年九月九日提交。

信阳同创联合资产评估事务所



法定代表人：



资产评估师：



