

泰顺县职业教育中心职业技能培训学校建设工程

矿产资源出让价值

评估咨询报告书

浙矿矿评咨报字[2023]01-12 号

浙江矿评房地产资产评估有限公司

二〇二三年一月十八日



泰顺县职业教育中心职业技能培训学校建设工程矿产资源出让价值 评估咨询报告书

摘 要

浙矿矿评咨报字[2023]01-12 号

评估咨询对象：泰顺县职业教育中心职业技能培训学校建设工程矿产资源出让价值。

评估咨询委托人：泰顺县职业教育中心。

评估咨询机构：浙江矿评房地产资产评估有限公司。

评估咨询目的：泰顺县职业教育中心拟出让泰顺县职业教育中心职业技能培训学校建设工程自用剩余开挖资源量，需对该地块建设工程开挖资源量所对应的出让价值进行评估咨询。本次评估咨询系为实现上述目的，就泰顺县职业教育中心职业技能培训学校建设工程矿产资源出让价值提供公平、合理的咨询意见。

评估咨询基准日：2023 年 01 月 12 日。

评估咨询日期：2023 年 01 月 12 日至 2023 年 01 月 18 日。

评估咨询方法：市场法。

评估咨询结果：经评估咨询小组现场调查和当地市场分析，经过认真计算，确定泰顺县职业教育中心职业技能培训学校建设工程矿产资源于评估咨询基准日（2023 年 01 月 12 日）所对应的出让价值约为 **167.72 万元**，大写人民币**壹佰陆拾柒万柒仟贰佰元整**。

评估有关事项声明：

评估咨询结果的有效期为一年，即从评估咨询基准日起一年内有效。超过一年此评估咨询结果无效，需重新进行评估咨询。

本评估咨询报告仅供委托方为本咨询报告所列明的评估咨询目的而作。评估咨询报告的使用权归委托方所有，未经委托方同意，不得向他人提供或公开。除依据法律须公开的情形外，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开的媒体上。

重要提示：

以上内容摘自泰顺县职业教育中心职业技能培训学校建设工程矿产资源出让价值评估咨询报告书，欲了解本评估咨询项目的全面情况，应认真阅读该评估咨询报告书全文。

此页无正文：

法定代表人（签名）：

矿业权评估师（签名）：

浙江矿评房地产资产评估有限公司

二〇二三年一月十八日

泰顺县职业教育中心职业技能培训学校建设工程矿产资源出让价值 评估咨询报告书

目 录

1. 评估咨询机构	5
2. 评估咨询委托人	5
3. 评估咨询对象和范围	6
4. 评估咨询目的	6
5. 评估咨询基准日	6
6. 评估咨询依据	6
6.1 法律依据	6
6.2 行为依据	6
6.3 取价依据	6
6.4 地质矿产信息以及其他依据	7
7. 评估咨询原则	7
8. 评估咨询实施过程	7
8.1 现场勘查情况说明	7
8.2 评估咨询过程	7
9. 资源勘查和开发概况	8
9.1 交通位置	8
9.2 开挖区自然地理	9
9.3 地质工作概况	9
9.4 开挖区地质概况	10
10. 项目开发现状	11
12. 评估咨询参数的确定	11
12.1 评估咨询所依据资料评述	11
12.2 技术参数的选取及计算	11

12.3 经济参数的选取及计算	13
13. 评估咨询结果计算	15
14. 评估咨询假设	15
15. 评估咨询结论	15
16. 特别事项及其他说明	16
16.1 特别事项说明	16
16.2 评估咨询基准日期后重大事项	16
16.3 评估咨询结果有效的其它条件	16
17. 评估咨询报告使用限制	17
18. 评估咨询机构和矿业权评估师	17
18.1 评估咨询机构	17
18.2 矿业权评估师	17
19. 评估咨询报告提交日	17
20. 泰顺县职业教育中心职业技能培训学校建设工程矿产资源出让价值评估 咨询报告书附件	

泰顺县职业教育中心职业技能培训学校建设工程矿产资源出让 价值评估咨询报告书

浙矿矿评咨报字[2023]01-12 号

浙江矿评房地产资产评估有限公司接受泰顺县职业教育中心的委托，本着客观、独立、公正、科学的原则，对“泰顺县职业教育中心职业技能培训学校建设工程矿产资源出让价值”进行了评估咨询。本公司评估咨询小组按照必要的评估程序对委托评估咨询的“泰顺县职业教育中心职业技能培训学校建设工程矿产资源出让价值”进行了市场调查与询证，对泰顺县职业教育中心职业技能培训学校委托评估咨询的“泰顺县职业教育中心职业技能培训学校建设工程自用剩余开挖资源量”在 2023 年 01 月 12 日所表现的出让价值作出了公允反映。现将评估咨询情况及评估咨询结果报告如下：

1. 评估咨询机构

评估咨询机构名称：浙江矿评房地产资产评估有限公司；

注册地址：浙江省杭州市拱墅区莫干山路 972 号 10 幢（A 座）705 室；

总经理：郦晟；

联系电话：13805748746；

统一社会信用代码：91330102MA2B2BUN01；

探矿权采矿权评估资格证书编号：矿权评资[2020]018 号；

浙江矿评房地产资产评估有限公司成立于 2018 年，是一家同时具备矿业权评估资质（矿权评资[2020]018 号）、房地产评估资质（浙建房估证字[2018]013 号）、资产评估资质（杭财资备案[2020]23 号）和价格鉴定评估资质（中 J110029）的综合性评估咨询机构，经营范围包括：探矿权和采矿权评估，房地产评估，资产评估，价格鉴证、评估及当事人委托的涉诉讼财物价格评估，二手车鉴定评估，矿山技术咨询服务等。

2. 评估咨询委托人

评估咨询委托人：泰顺县职业教育中心；

地址：浙江省温州市泰顺县罗阳镇。

3. 评估咨询对象和范围

评估咨询对象：泰顺县职业教育中心职业技能培训学校建设工程矿产资源出让价值。

评估咨询范围：根据“评估咨询委托书及承诺函”，本次评估咨询范围以《泰顺县职业教育中心职业技能培训学校建设工程土石方比例核查报告》（以下简称《土石方比例核查报告》）载明的开挖土石方量估算范围为准。

4. 评估咨询目的

泰顺县职业教育中心拟出让泰顺县职业教育中心职业技能培训学校建设工程矿产资源，需对该地块建设项目山体开挖资源量所对应的出让价值进行评估。本次评估咨询系为实现上述目的，就泰顺县职业教育中心职业技能培训学校建设工程矿产资源出让价值提供公平、合理的咨询意见。

5. 评估咨询基准日

根据“评估咨询委托书及承诺函”，本次评估咨询的基准日确定为 2023 年 01 月 12 日。评估咨询报告中一切取价标准均为评估咨询基准日有效的价格标准，评估咨询结果为评估咨询基准日时点有效价值。

6. 评估咨询依据

评估咨询依据包括法律依据、行为依据、产权依据、地质矿产信息依据和取价依据。

6.1 法律依据

- (1) 《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 12 月 01 日生效）；
- (2) 《中华人民共和国矿产资源法》（1996 年 8 月 29 日）；
- (3) 《浙江省矿产资源管理条例》（浙江省人大常委会公告第 22 号）；
- (4) 《普通混凝土用砂、石质量及检验方法标准》（JGJ52-2006）。

6.2 行为依据

- (1) 泰顺县职业教育中心出具的“评估咨询委托书及承诺函”。

6.3 取价依据

- (1) 《浙江交通建设工程质监与造价》（总第 216 期～总第 225 期）；

(2) 评估咨询人员现场调查的价格信息。

6.4 地质矿产信息以及其他依据

(1) 《泰顺县职业教育中心职业技能培训学校建设工程土石方比例核查报告》
(浙江省浙南综合工程勘察测绘院有限公司, 2022 年 07 月) ;

(2) 评估咨询人员现场核实收集和调查的其它资料。

7. 评估咨询原则

- (1) 遵循独立、客观、公正和科学性、可行性的原则;
- (2) 遵循产权主体变动的原则;
- (3) 遵循持续经营原则、公开市场原则和谨慎性原则;
- (4) 遵循贡献性、替代性、预期性原则;
- (5) 遵循矿产资源开发利用最有效利用的原则;
- (6) 遵守地质规律和资源经济规律、遵守地质勘查规范的原则;
- (7) 遵循资源利用价值与矿产资源相依原则;
- (8) 遵循供求、变动、竞争、协调和均衡原则。

8. 评估咨询实施过程

8.1 现场勘查情况说明

根据评估咨询的有关程序和规定, 我公司组成评估咨询小组, 2023 年 01 月 12 日, 我公司评估咨询人员在委托方工作人员陪同下, 对开挖区及其周边环境进行了现场考察。拟建场地位于温州市泰顺县罗阳镇泰顺县阳光家园小区北侧, 场地东侧紧邻文星路, 交通较为便利。

浙江省浙南综合工程勘察测绘院有限公司对泰顺县职业教育中心职业技能培训学校建设工程自用剩余开挖项目进行土石方比例核查工作, 提交了《土石方比例核查报告》。

工程内未来产品方案为填方统料, 产品未来主要供当地和周边建筑石料市场。工程范围内开挖资源量基本可全部利用, 开采工艺简单。经过核查, 工程项目权属清楚, 提交的资源量基本可信, 各种评估所需要的资料基本齐备, 可以开展评估咨询工作。

8.2 评估咨询过程

根据国家现行有关评估咨询的政策和法规规定, 按照委托人的要求, 浙江矿评房

地产资产评估有限公司组织评估咨询小组，对本次评估咨询项目实施了如下评估程序：

（1）接受委托阶段：2023 年 01 月 12 日，项目接洽，初步明确此次评估咨询的目的、对象、范围，初步确定评估咨询基准日，拟定评估咨询计划（评估咨询方案和方法等），提供资料准备清单。

（2）资料收集阶段：2023 年 01 月 12 日，根据评估咨询的有关原则和规定，对评估咨询项目涉及的相关资料进行补充收集和核实工作。

（3）评定估算阶段：2023 年 01 月 12 日～17 日，依据收集的评估咨询资料，进行归纳整理，确定评估咨询方法，完成评定估算，具体步骤如下：根据所收集的资料进行归纳、整理，查阅有关法律、法规，调查有关工程开发及销售市场，按照既定的评估咨询程序和方法，对委托评估咨询对象进行评定估算，完成评估咨询报告初稿。

（4）提交报告阶段：2023 年 01 月 18 日，我公司根据“评估委托书及承诺函”确定内容向委托方汇报评估咨询报告情况，交换初步评估咨询结果意见，在遵守评估规范、指南和职业道德原则下，认真对待委托方提出的意见，并作必要的修改，提交正式评估咨询报告书。

9. 资源勘查和开发概况

9.1 交通位置

开挖区位于温州市泰顺县罗阳镇泰顺县阳光家园小区北侧，场地东侧紧邻文星路，交通便利（详见工程交通位置示意图）。



工程交通位置示意图

9.2 开挖区自然地理

开挖区属中低山区，地势北高南低，最高海拔标高 579m，开挖区内侵蚀基准面为 524m。开挖区范围内山坡坡角 30~35° 间，部分山坡较陡，地表主要生长杂树及茅草。

开挖区所在地属亚热带海洋性季风气候，温和湿润，雨量充沛，全年多雨多雾，年平均降雨量在 2000mm 左右，降雨主要集中在 5~6 月份的梅雨期和 7~9 月的台风期。台风时伴有暴雨，易造成灾害性气候。区内年平均温度 18.5℃；夏季炎热，最高温度 40℃ 以上，最低温度 -4℃。山区气温较低，夏季凉爽，冬季有霜雪。

9.3 地质工作概况

2022 年 07 月，浙江省浙南综合工程勘察测绘院有限公司受泰顺县职业教育中心委托承担泰顺县职业教育中心职业技能培训学校建设工程自用剩余开挖土石方比例核查工作，提交《土石方比例核查报告》，估算开挖区内总开挖体积为 589251m³，其中残坡积开挖体积为 20565m³，占总开挖体积的 3.49%；强风化砂岩开挖体积 110956m³，占总开挖体积的 18.83%；中风化砂岩开挖体积 77663 m³（198817.28t），占总开挖体积的 13.18%；中风化凝灰质砂岩开挖体积 380067m³（972971.52t），占总开挖体积的 64.50%。

上述基础地质资料为本次评估咨询报告编写提供了重要依据。

9.4 开挖区地质概况

9.4.1 开挖区地质

(1) 地层

根据《土石方比例核查报告》，场地开挖范围内场地土可划分为二个工程地质层、细分为 4 个地质亚层。从上至下分述如下：

⑨层含碎石粉质粘土：灰黄色，可塑，稍湿。主要由粉质粘土和少量碎石组成。碎石局部分布，粒径一般约为 2-8cm，约占 15-25%，韧性及干强度中等，无摇振反应。普氏分类属 III 类土。

⑩-2 层强风化砂岩：红褐色、黄褐色，岩体风化剧烈，节理裂隙发育，呈张开型，裂面被铁锰质渲染，手可掰碎，岩芯呈碎块状、少量短柱状，岩石破碎，岩体基本质量等级为 V 级。普氏分类属 V 类土。

⑩-A3 层中风化砂岩：红褐色，紫红色，原岩结构部分被破坏，节理裂隙较发育，岩体破碎，岩芯呈碎块状-短柱状，少量柱状，属软-较软岩，抗风化能力极差，经太阳暴晒后易解体，岩体基本质量等级为 V 级。普氏分类属 V-VI 类土。

⑩-B3 层中风化凝灰质砂岩：灰褐色、深褐色，原岩结构部分被破坏，节理裂隙较发育，岩体较破碎，岩芯呈短柱状-柱状，少量长柱状，属较硬-坚硬岩，其抗风化能力较差，经太阳暴晒后会极大降低其强度，岩体基本质量等级为 IV 级。普氏分类属 VI-VIII 类土。

(2) 构造

根据《土石方比例核查报告》，场地位于低山丘陵区山前斜坡地貌，现状为自然斜坡，地形起伏较大，坡度 $30^{\circ} \sim 40^{\circ}$ ，局部坡度较陡，地表植被较发育。

9.4.2 岩石特征和质量

本工程开挖范围内场地土主要为⑨层含碎石粉质粘土、⑩-2 层强风化砂岩、⑩-A3 层中风化砂岩、⑩-B3 层中风化凝灰质砂岩。其中⑨层含碎石粉质粘土岩土类别属三类土壤；⑩-2 层强风化砂岩岩土类别属软岩；⑩-A3 层中风化砂岩岩土类别属较软岩-较硬岩；⑩-B3 层中风化凝灰质砂岩岩土类别属较坚硬-坚硬岩，中风化砂岩抗压强度测试报告矿石的天然抗压强度实测值 17.3~58.3MPa，平均 38.00MPa，标准值 32.8MPa；中风化凝灰质砂岩抗压强度测试报告矿石的天然抗压强度实测值 41.0~85.6MPa，平均 60.5MPa，标准值 55.9MPa。

9.5 开采技术条件

由于《土石方比例核查报告》未描述开挖区内开采技术条件，本次评估对开挖区内开采技术条件不予描述。

10. 项目开发现状

经实地调查，工程尚未开始施工，开挖区内原始地貌基本完整，目前项目用地面积约为 36667.00 m²，场地整平设计标高为 526.50~530.80m。拟建场地位于温州市泰顺县罗阳镇泰顺县阳光家园小区北侧，场地东侧紧邻文星路。

11. 评估咨询方法

评估咨询对象属建设用地开挖项目，提供有《土石方比例核查报告》等资料，评估咨询小组根据现有资料和评估咨询的目的，同时从为保障资源量竞买人的相对合理利益考虑，确定本次评估咨询方法为市场法，其计算公式为：

$$\text{资源出让价值} = \text{产品产量} \times \text{产品价格} \times (1 - \text{利润率})$$

12. 评估咨询参数的确定

本项目评估利用的相关参数是依据《土石方比例核查报告》。

12.1 评估咨询所依据资料评述

12.1.1 《土石方比例核查报告》

2022 年 07 月，浙江省浙南综合工程勘察测绘院有限公司受泰顺县职业教育中心委托，编制完成了《土石方比例核查报告》，该报告通过收集以往及周边地质资料，对开挖区开展该项目钻探施工，根据钻探揭露情况，结合相关指标要求，采用平行剖面法估算土石方资源储量。评估咨询小组认为《土石方比例核查报告》编制内容较为完整、方案设计基本合理，技术经济参数选取基本得当，可以被本次评估咨询利用。

12.2 技术参数的选取及计算

12.2.1 开挖资源量

根据《土石方比例核查报告》，估算开挖区内总开挖体积为 589251m³，其中残坡积开挖体积为 20565m³，占总开挖体积的 3.49%；强风化砂岩开挖体积 110956m³，占总开挖体积的 18.83%；中风化砂岩开挖体积 77663 m³（198817.28t），占总开挖体积的 13.18%；中风化凝灰质砂岩开挖体积 380067m³（972971.52t），占总开挖体积的 64.50%。

12.2.2 评估利用资源量

根据委托方要求，工程自用预留：292334.35m³（258759.78m³+3574.57m³+30000m³），开挖区内剥离物（第四系残坡积层）不列入评估，可用于工程回填或复绿用土。

依据《中国矿业权评估准则》及《矿业权评估收益途径评估咨询方法修改方案》（国土资源部 2006 年 18 号公告实施）对评估利用资源储量的要求，“经济基础储量，属技术经济可行的，全部参与评估计算”，即评估利用资源量共计 276351.65m³（589251m³-292334.35m³-20565m³）。

12.2.3 开采方案

根据评估组人员对开挖区现状的踏看，开挖区未来将采用山坡露天开采方式，公路开拓——汽车运输的开拓方式，因周边环境条件较为复杂，未来不宜爆破开采，将全部采用机械方式开采。

12.2.4 产品方案

根据《土石方比例核查报告》，开挖区内中风化砂岩节理裂隙较发育，岩体破碎，岩芯呈碎块状-短柱状，少量柱状，属软-较软岩，抗风化能力极差，经太阳暴晒后易解体，岩体基本质量等级为 V 级，中风化砂岩抗压强度测试报告矿石的天然抗压强度实测值 17.3~58.3MPa，平均 38.00MPa，标准值 32.8MPa；中风化凝灰质砂岩抗压强度测试报告矿石的天然抗压强度实测值 41.0~85.6MPa，平均 60.5MPa，标准值 55.9MPa。

通过评估组了解，泰顺县区域内目前对建筑用石料加工点已进行较为规范化的布局，未来工程开挖产出的石料均以原矿方式对外拉运，本次评估从合理利用矿产资源的角度分析，认为本次评估设开挖区未来产品方案为填方统料较为合适。

12.2.5 评估利用可采储量

考虑《土石方比例核查报告》已按地块开挖参数估算开挖资源量，其估算的资源量在未来可基本被采出，故《土石方比例核查报告》估算的资源量可视同为可采储量，即评估利用可采储量 276351.65m³。

根据上述“12.2.4”确定的产品方案，开挖区范围内填方统料产品可采储量为 276351.65m³。

12.3 经济参数的选取及计算

12.3.1 产品产量

工程未来产品为填方统料，根据评估咨询小组对同类型工程的了解，产品在开采过程中基本无损耗，可采储量可视为产品产量，即开挖区范围内产品总产量为276351.65m³。

12.3.2 产品市场价格

我公司接受委托后，成立了专门的价格评估小组，制定了价格评估作业方案，评估人员会同委托方相关工作人员于2023年01月12日评估对象所在的附近区域的矿山和当地市场价格进行了现场调查，根据市场行情，本次价格评估采用市场法进行价格评估，具体评估过程如下：

目前开挖区内产出的产品未进行销售，其实际的产品销售价格信息未能获取；根据价格评估人员对当地石料市场价格进行调查，根据市场行情，本次价格评估采用简单平均法确定其均价。

纳入本次评估的石料资源为地块开发过程中的产物，未来石料将是逐步采出的过程，考虑工程未来全部将采用机械方式开采，开挖区内石料资源的赋存量较少，石料的开挖周期较短，其未来在施工周期内石料价格波动存在较大不确定性，故本次评估本着稳健原则，产品价格按评估基准日前1年度（2022年01月～12月）的平均市场价为取值依据。

据了解，评估对象所在的泰顺县地处山区，经济较为落后，投入的基础建设相对较少，受上述等因素影响，当地建筑用石料产品基本通过汽车运输销往苍南、平阳和福建福鼎等地，建筑石料原矿的销售价格相比温州市区和温州下属沿海县市的石料销售价格仍差距较大，整体石料价格波动的敏感性较弱。

开挖区位于泰顺县罗阳镇，地理位置较为优越，未来石料的销售环境和运输条件均相对较好，根据评估组对当地同类型质量石料市场价格的了解，当地石料市场价格受其质量和运输条件等因素影响，其市场价格差异较大；据统计2022年01月～12月当地类似质量填方统料的市场区间价为5.00～7.00元/m³。

为了较综合地反映当地矿产品市场价格，本次评估收集了2021年第四季度～2022年第三季度《浙江交通建设工程质监与造价》（总第216期～总第225期）公布的泰顺县区块材料信息价作为参考；因《浙江交通建设工程质监与造价》未显示填方统料价格，根据评估组分析的产品未来利用方向，本次选取与之相近的宕碴为参考依据，统

计2021年第四季度~2022年第三季度宕碴的平均综合市场信息价（到站含税价）为69.00元/m³（如表12-1）。

表 12-1 《浙江交通建设工程质监与造价》泰顺县区块信息价统计表 元/m³

年份	季度	宕碴
2021	第四季度	66.00
2022	第一季度	70.00
	第二季度	71.00
	第三季度	69.00
平均值		69.00

根据《浙江省交通建设工程材料价格信息使用说明》规定：

材料供应价=材料信息价/【（1+场外运输损耗率）×（1+采购及保管费率）】-运杂费；

其中：场外运输损耗率 1%，采购及保管费率 1.5%；

据了解，当地由于地处偏远山区，基础填方料的销售市场狭窄，类似填方料基本经汽车运输销往苍南、平阳和龙港等地，其运输距离和运输成本均相对较高，一般宕碴的平均运输距离约在 25.00~35.00km 左右，运费按 1.65 元/m³·km（含税）；计算宕碴的平均运杂费（装卸费、运输损耗及其他附加费）约 41.25~57.75 元/m³，测算宕碴的平均场地交货含税区间价约 9.56~26.06 元/m³。

由此可知，评估组人员了解的产品市场区间价低于用信息价佐证的区间价，经现场勘察了解到场地内石料颜色泛红，节理发育，风化强度高，其综合质量较差，考虑该工程为地块建设山体开挖项目，其开采工艺有别于一般露采建筑石料矿山，开采过程中会存在第四系残坡积层、强风化层和中风化层彼此间的混入，从而对产品质量会产生一定影响，故评估组人员认为宕碴的市场区间价低于公布的信息价属正常现象。

评估组通过对地块区位条件、运输条件和开挖土石质量等因素综合考虑，本次评估产品场地交货价格按评估组了解的市场区间价中值取值，即填方统料产品松方状态下的场地交货价约 6.00 元/m³。

《土石方比例核查报告》测量的方量为自然状态下的赋存方量，为保证计算口径的一致性，本次评估按 1.19 松散系数取值，以此换算宕碴产品自然方状态下的场地交货价约 7.14 元/m³（6.00×1.19）。

12.3.3 利润率

自 2017 年下半年开始至今，因受销售环境和政策面等因素影响，浙江省内建筑石料市场价格一直处于快速上升通道，致使建筑石料的利润率也随之增长，据了解，当地一般建筑石料开采加工行业的平均利润率约 10~20%，本次评估本着稳健原则，利润率按 15%取值。

13. 评估咨询结果计算

根据上述“11”确定的咨询结果计算公式、“12.3.1”确定的产品产量和“12.3.2”确定的产品市场价格及“12.3.3”利润率，计算咨询结果为：

$$\begin{aligned}\text{资源出让价值} &= \text{产品（填方统料）产量} \times \text{产品价格} \times (1 - \text{利润率}) \\ &= 276351.65 (\text{m}^3) \times 7.14 (\text{元} / \text{m}^3) \times (1 - 15\%) \\ &\approx 167.72 (\text{万元})\end{aligned}$$

计算泰顺县职业教育中心职业技能培训学校建设工程矿产资源出让价值的评估咨询结果共计 167.72 万元，折算至单位资源平均出让价格约 6.07 元/m³（167.72/27.635165）。

14. 评估咨询假设

14.1 假设未来工程可以按评估咨询模拟的技术路线和目前社会普遍认可的技术水平、工艺及工艺流程和管理水平，持续的、稳定的生产；产品按本次评估咨询核定的途径进行合理利用。

14.2 假设评估咨询委托人如期取得相应的行政许可，同时可化解工程所在地的各类矛盾和问题，使其投入的成本在可控范围之内。

14.3 假设评估咨询小组收集的以往各类信息可基本模拟出未来工程开挖期内的情形，或者基本接近；类似产品市场及其市场结构、产业政策与导向，与该工程生产相关的宏观环境、各类政策和规划等，在未来不会发生重大变化。

15. 评估咨询结论

评估咨询小组在充分调查、了解和分析评估咨询对象及市场情况的基础上，依据科学的评估咨询程序，选取合理的评估咨询方法和评估参数，经过认真计算，确定泰顺县职业教育中心职业技能培训学校建设工程矿产资源于评估咨询基准日（2023 年 01 月 12 日）所对应的出让价值约为 **167.72 万元**，大写人民币**壹佰陆拾柒万柒仟贰佰元整**。

按现行国家政策法规规定，本评估咨询结论自评估咨询报告出具后一年内使用有

效。如超过有效期，需要重新进行评估咨询。

16. 特别事项及其他说明

16.1 特别事项说明

(1) 本次评估工程内岩性、矿石质量和资源储量直接根据《土石方比例核查报告》描述确定，评估不对工程内岩性、矿石质量和资源储量等的准确性和真实性负责。

(2) 本次评估咨询选取的利润率为评估咨询小组根据收集和了解的相关信息予以判断，实际在生产和经营中影响利润率的因素繁多，故利润率也各有差异，评估咨询选取的利润率可能与未来实际的利润率存在差异。

(3) 评估组根据分析评估对象现状和市场销售环境，从对国家矿产资源相对合理利用的角度来选取产品方案，评估所对应的价格也为该产品下的价格，假如未来工程实际的产品方案与评估设定的产品方案差异较大，则本次评估结果将会随之发生变化。

(4) 评估咨询工作以委托方所提供的有关文件材料（包括委托书、勘查报告等资料）为基础，如开挖资源量等参数有变化，评估咨询结果随之失效。相关文件材料提供方对其真实性、完整性和合法性负责并承担相关的法律责任。

(5) 本评估咨询报告书含有附件，附件构成本报告书的重要组成部分，与本报告正文具有同等法律效力。

(6) 本评估咨询报告经评估公司法定代表人签名，并加盖公司公章后生效。

16.2 评估咨询基准日期后重大事项

评估咨询报告评估咨询基准日后发生的影响委托评估咨询结果的期后事项，包括国家和地方的法规和经济政策的出台，利率的变动、产品价值的巨大波动等。本次评估咨询在评估咨询基准日后出具评估咨询报告日期之前未发生重大事项。在评估咨询报告出具日期之后和本评估咨询结果有效期内，如发生影响评估咨询结果的重大事项，不能直接使用本评估咨询结果。若评估咨询基准日后有效期以内储量等数量发生变化，在实际作价时应根据原评估咨询方法对评估咨询结果进行相应调整；当价格标准发生重大变化而对评估咨询结果产生明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新评估咨询。

16.3 评估咨询结果有效的其它条件

本报告所称评估咨询结果是基于所列评估咨询目的、评估咨询基准日及下列基本假设而提出的价值意见：

(1) 所遵循的有关政策、法律、制度仍如现状而无重大变化，所遵循的有关社会、政治、经济环境以及采矿技术和条件等仍如现状而无重大变化；

(2) 在工程开发收益期内有关价格、成本费用、税率及利率因素在正常范围内变动；

(3) 无其它不可抗力及不可预见因素造成的重大影响。

本评估咨询结果是反映评估咨询对象在本次评估咨询目的且现有用途不变并持续经营条件下，根据公开市场原则确定的现行公允市价，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜以及特殊交易方可能追加付出的价格等对其评估咨询结果的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对其评估咨询结果的影响。若当前述条件发生变化时，评估咨询结果一般会失效。若用于其他评估目的时，本评估咨询结果无效。

17. 评估咨询报告使用限制

本评估咨询报告书仅供委托方了解评估咨询的有关事宜并报送评估管理机关或其授权的单位审查评估咨询报告和检查评估咨询工作之用；评估咨询报告书的使用权归委托方所有；非为法律、行政法规规定，材料的全部或部分内容不得提供给其他任何单位和个人，也不得见诸于公开媒体。

18. 评估咨询机构和矿业权评估师

18.1 评估咨询机构

评估咨询机构：浙江矿评房地产资产评估有限公司

法定代表人：

18.2 矿业权评估师

矿业权评估师：

19. 评估咨询报告提交日

评估咨询报告提交日期为 2023 年 01 月 18 日。