

攀枝花市金鼎融资担保有限责任公司申请法院
执行案件所涉及攀枝花市尚亿科技有限责任公司所有的位于攀枝花市仁和区钒钛产业园区的
工业用地使用权及地面构建筑物价值确定项目

资产评估报告

川中联评报字〔2024〕第 45 号

四川中联资产评估有限公司

二〇二四年十二月三十一日

目 录

声明	3
摘要	5
资产评估报告	9
第一章 委托人、产权持有人、评估报告使用人	9
第二章 评估目的	9
第三章 评估范围和对象	11
第四章 价值类型及其定义	12
第五章 评估基准日	12
第六章 评估依据	12
第七章 评估方法	16
第八章 评估程序实施过程 and 情况	19
第九章 评估假设	23
第十章 评估结论	24
第十一章 特别事项说明	25
第十二章 评估报告使用限制说明	25
第十三章 评估报告日	28
附件	

声 明

攀枝花市东区人民法院：

受贵院委托，我们就贵院受理“申请人攀枝花市金鼎融资担保有限责任公司申请对被执行人攀枝花市尚亿科技有限责任公司所有的位于攀枝花市仁和区钒钛产业园区（不动产权证号：2012-00054）的工业土地使用权及地面构建筑物进行评估”之事宜，对所涉及的房屋建（构）筑物、国有建设用地使用权进行了认真的清查核实、评定估算，并形成了资产评估报告，特声明如下：

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、产权持有人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人、产权持有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，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

三、资产评估报告仅供委托人、产权持有人、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、资产评估报告使用人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。

五、本报告中的分析、意见和结论是我们公正的专业分析、意见

和结论，但受到本报告中已说明的假设和限制条件的限制。资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

六、我们在执行资产评估业务中，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；根据我们在执业过程中收集的资料，报告陈述的内容是客观的，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

七、我们与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。评估工作未受任何人为干预并独立完成。

八、纳入本次评估范围的资产由委托人、产权持有人申报并经其确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托人、产权持有人和相关当事人的责任。

九、资产评估范围与经济行为所涉及的资产范围一致，并进行了现场查勘，清查核实，未重未漏。现场查勘仅限于评估对象的外观、目前维护管理状况以及土地的地理位置、开发状况、周围环境等，尤其因检测手段限制，我们不承担对房屋建（构）筑物结构性能，土地面积准确性及资产相应权益进行确认的责任，也不承担对其他被遮盖、未暴露及难于接触到的部分进行检视的责任。

十、委托人、产权持有人如发现本报告内的文字或数据因校印以及其他原因出现误差时，请立即通知本公司进行更正。否则，本报告误差部分无效。

十一、本报告的全部或部分内容未经本公司同意不得发表于任何公开媒体上，本报告的解释权归本评估机构所有。

攀枝花市金鼎融资担保有限责任公司申请法院
执行案件所涉及攀枝花市尚亿科技有限责任公司
所有的位于攀枝花市仁和区钒钛产业园区的
工业土地使用权及地面构建筑物价值确定项目

资 产 评 估 报 告

川中联评报字〔2024〕第 45 号

摘 要

以下内容摘自资产评估报告，欲了解本评估项目的全面情况，
请认真阅读资产评估报告全文。

四川中联资产评估有限公司受攀枝花市东区人民法院的委托，就攀枝花市东区人民法院受理“申请人攀枝花市金鼎融资担保有限责任公司申请对被执行人攀枝花市尚亿科技有限责任公司所有的位于攀枝花市仁和区钒钛产业园区（不动产权证号：2012-00054）的工业土地使用权及地面构建筑物进行评估”之事宜，对所涉及的房屋建（构）筑物、国有建设用地使用权在评估基准日的客观价值进行了评估。

评估范围和对象是攀枝花市尚亿科技有限责任公司申报的房屋建（构）筑物、国有建设用地使用权。所有资产位于仁和区钒钛大道 11 号《攀国用（2012）第 00054 号》国有土地使用证宗地图标注范围内（详见《资产清查评估明细表》）

评估基准日为 2024 年 12 月 5 日。

本次评估的价值类型为市场价值。

本次评估遵循独立、客观、科学的工作原则，依据委估资产的实际状况、有关市场交易资料和现行市场价格标准，并参考资产的历史成本记录，以资产的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，对房屋建（构）筑物采用成本法进行评估，对国有建设用地使用权采用市场比较法、成本逼近法进行评估。

经实施清查核实、实地查勘、市场调查、评定估算等评估程序，得出房屋建（构）筑物、国有建设用地使用权在评估基准日 2024 年 12 月 5 日的评估参考结果为 4,666,013.00 元，其中，房屋建（构）筑物 1,250,313.00 元、国有建设用地使用权 3,415,700.00 元。

表 1 资产评估结果汇总表

金额单位：人民币元

资产名称		评估原值	评估净值
房屋建（构）筑物	房屋	1,290,200.00	782,514.00
	构筑物	1,961,300.00	467,799.00
	小计	3,251,500.00	1,250,313.00
国有建设用地使用权		3,415,700.00	3,415,700.00
合计		6,667,200.00	4,666,013.00

（评估结论详细情况见资产清查评估明细表）

在使用本评估结论时，提请相关当事人关注以下事项及本报告中评估假设、特别事项说明和评估报告使用限制说明所述内容。

一、本报告根据攀枝花市金鼎融资担保有限责任公司代表、攀枝花市尚亿科技有限责任公司代表、资产评估专业人员现场共同实测并经法院代表鉴证后确定房屋建筑面积及构筑物工程量。若与政府主管部门、相关当事方最终认定建筑面积、工程量不一致，请根据评估单

价调整评估结果。

二、评估对象国有土地使用证登记坐落为钒钛产业园区；资产评估专业人员现场查勘坐落为钒钛大道 11 号，本报告根据现场查勘结果，结合国有土地使用证宗地图，假设现场查勘坐落与国有土地使用证登记坐落为同一坐落。

三、评估对象土地使用权登记时间为 2012 年 4 月 2 日，终止日期为 2056 年 10 月 26 日。根据工业用地最高出让年限为 50 年，结合钒钛产业园区初期先用地后办证的实际情况，本报告按用地后土地场平 3 个月、建设期 6 个月确定房屋、构筑物竣工时间为 2007 年 7 月 26 日。若实际竣工日期与 2007 年 7 月 26 日相差 6 个月以上，请通知评估机构调整评估结果。

四、根据委托人、产权持有人提供的资料，房屋建（构）筑物位于《攀国用（2012）第 00054 号》国有土地使用证宗地图标注范围内。根据现场查勘结果，本报告国有建设用地使用权地价定义为：在 2024 年 12 月 5 日，作为出让工业用地，无他项权利限制、无任何权属纠纷，开发程度为宗地外“五通”（通上水、通下水、通电、通路、通讯）、宗地内“部分场平”（部分场地平整），剩余使用年限为 31.89 年的国有建设用地使用权市场价值。

五、土地使用权评估中，宗地内开发程度按实际开发程度设定为部分场平。土石方工程及挡墙工程均为场平工程，因此构筑物中挡墙及土石方工程评估值为零。

六、经现场查勘，宗地东南侧有一栋钢结构厂房、该厂房西侧挡墙及防水工程以及铁粉库房东侧地坪至该厂房的一条道路。经当事双方书面确认，上述三项房屋建（构）筑物由承租方修建，因此，本报告不包含上述三项房屋建（构）筑物的价值。

七、受检测手段限制，资产评估专业人员未对房屋建（构）筑物实物资产在评估基准日时的结构、性能等做技术检测，资产评估专业人员在假定委托人、产权持有人提供的有关资料是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过现场查勘作出判断。

八、除本项目资产评估专业人员发现或遇到的瑕疵事项外，对委托人、产权持有人存在的可能影响资产评估值的其他瑕疵事项，在委托人、产权持有人未作特殊说明而资产评估专业人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，本公司和本项目资产评估专业人员不承担相关责任。

本报告有效期一年，即自**2024年12月5日至2025年12月4日**有效。

攀枝花市金鼎融资担保有限责任公司申请法院
执行案件所涉及攀枝花市尚亿科技有限责任公司
所有的位于攀枝花市仁和区钒钛产业园区的
工业土地使用权及地面构建筑物价值确定项目

资 产 评 估 报 告 书

川中联评报字〔2024〕第 45 号

攀枝花市东区人民法院：

四川中联资产评估有限公司接受贵院的委托，根据国家有关资产评估的规定，本着独立、客观、科学的原则，按照公认的资产评估方法，对贵院受理“申请人攀枝花市金鼎融资担保有限责任公司申请对被执行人攀枝花市尚亿科技有限责任公司所有的位于攀枝花市仁和区钒钛产业园区（不动产权证号：2012-00054）的工业土地使用权及地面构建筑物进行评估”所涉及的房屋建（构）筑物、国有建设用地使用权进行了评估。资产评估专业人员按照必要的评估程序对委托评估的资产实施了实地查勘、市场调查与询证，对委估资产在 2024 年 12 月 5 日所表现的市场价值作出了公允反映。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

第一章 委托人、产权持有人、评估报告使用人

本次资产评估的委托人为攀枝花市东区人民法院、产权持有人为攀枝花市尚亿科技有限公司。

一、委托人、产权持有人

（一）委托人

名称：攀枝花市东区人民法院

地址：攀枝花市东区新福路 26 号

联系人：熊芳

联系电话：0812-3328805

（二）产权持有人

名称：攀枝花市尚亿科技有限责任公司

类型：有限责任公司（自然人投资或控股）

住所：攀枝花钒钛产业园区

法定代表人：苟勇

注册资本：伍仟零伍拾壹万元人民币

成立日期：2009 年 7 月 22 日

营业期限：2009 年 7 月 22 日至 2059 年 7 月 22 日

经营范围：富钛料、铁粉生产、销售；金属材料及附属产品生产的技术开发、技术转让、技术咨询；工业废弃物的资源化利用技术研究、开发、服务；钛白粉、环境污染处理专用药剂材料生产；销售：金属材料、化工产品（不含危险化学品）、矿产品；进出口贸易；财务咨询服务。（以上经营范围涉及前置许可的项目除外）；（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）

统一社会信用代码：91510400692257068E

登记机关：攀枝花市市场监督管理局

二、评估报告使用人

本评估报告使用人为本次经济行为涉及的特定对象（委托人、产权持有人及其主管部门等）以及国家法律法规规定的报告使用人。

第二章 评估目的

本报告评估目的是为满足攀枝花市东区人民法院受理“申请人攀枝花市金鼎融资担保有限责任公司申请对被执行人攀枝花市尚亿科技有限责任公司所有的位于攀枝花市仁和区钒钛产业园区（不动产权证号：2012-00054）的工业土地使用权及地面构建筑物进行评估”之目的需要，对所涉及的攀枝花市尚亿科技有限责任公司申报的房屋建（构）筑物、国有建设用地使用权进行评估，为委托人审理案件提供价值参考依据。

第三章 评估范围和对象

评估范围为截止 2024 年 12 月 5 日攀枝花市尚亿科技有限责任公司申报的房屋建（构）筑物、国有建设用地使用权。

评估对象为房屋 3 项建筑面积共 709.18m²、构筑物 14 项、国有建设用地使用权 1 项 14,291.55m²（约 21.44 亩）。所有资产位于仁和区钒钛大道 11 号《攀国用（2012）第 00054 号》国有土地使用证 2019-X9# 宗地图标注范围内。（详见《资产清查评估明细表》）。

以上评估范围和对象与攀枝花市金鼎融资担保有限责任公司代表、攀枝花市尚亿科技有限责任公司代表、资产评估专业人员现场共同实测结果一致。

第四章 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压制的情况下，资产在基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

第五章 评估基准日

一、委托人 2024 年 11 月 8 日出具《司法鉴定委托书》（2024）川 0402 技委 94 号），现场查勘时间为 2024 年 12 月 5 日。本报告确定评估基准日为完成现场查勘之日，即：2024 年 12 月 5 日

二、本次资产评估的工作中，评估范围的界定、评估参数的选取、评估价值的确定等，均以评估基准日的外部经济环境以及市场情况确定。

第六章 评估依据

一、经济行为依据

攀枝花市东区人民法院《司法鉴定委托书》（2024）川 0402 技委 94 号）。

二、主要法律法规依据

（一）《中华人民共和国土地管理法》（主席令第32号，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修改，2020年1月1日起施行）；

（二）《中华人民共和国城市房地产管理法》（主席令第32号，

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修改，2020年1月1日起施行)；

(三)《中华人民共和国民法典》(第二编物权)(十三届全国人大三次会议表决通过，2021年1月1日起实施)；

(四)《中华人民共和国城乡规划法》(主席令第74号，2019年4月23日十三届全国人大常委会第十次会议第二次修正)；

(五)《中华人民共和国资产评估法》(主席令第46号，2016年12月1日起实施)；

(六)《中华人民共和国公司法》(主席令第15号，2018年10月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过修订)；

(七)《中国资产评估行业规范》(中国注册会计师协会2001)；

(八) 中华人民共和国国家标准《建设工程工程量清单计价规范》(GB50500-2013)；

(九)《四川省〈中华人民共和国土地管理法〉实施办法》(2022年12月2日四川省第十三届人民代表大会常务委员会第三十八次会议修订)；

(十)《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014)；

(十一)《土地利用现状分类》(GB/T21010-2017)；

(十二) 其他与资产评估相关的法律、法规。

三、评估准则依据

(一)《资产评估基本准则》(财资〔2017〕43号)；

(二)《资产评估职业道德准则》(中评协〔2017〕30号)；

(三)《资产评估准则术语2020》(中评协〔2020〕31号)；

(四)《资产评估执业准则-资产评估方法》(中评协〔2019〕35

号);

(五)《资产评估执业准则-资产评估报告》(中评协〔2018〕35号);

(六)《资产评估执业准则-资产评估程序》(中评协〔2018〕36号) ;

(七)《资产评估执业准则-资产评估委托合同》(中评协〔2017〕33号);

(八)《资产评估执业准则-资产评估档案》(中评协〔2018〕37号);

(九)《资产评估执业准则-不动产》(中评协〔2017〕38号);

(十)《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协〔2017〕46号);

(十一)《资产评估价值类型指导意见》(中评协〔2017〕47号);

(十二)《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协〔2017〕48号)。

四、资产权属依据

(一)《国有土地使用证》复印件;

(二)《不动产查档结果证明书》复印件;

(三)当事双方、评估机构及相关人员现场查勘记录;

(四)其他证明资料。

五、取价依据

(一)2020年《四川省建设工程工程量清单计价定额》(四川省建设厅川建造价发〔2020〕315号);

(二)四川省建设工程造价总站关于对各市(州)2020年《四川省建设工程工程量清单计价定额》人工费调整的批复(川建价发

〔2024〕14号)；

(三)《四川工程造价信息(2024年第11期)》；

(四)财政部《基本建设财务规则》(财政部令2016年第81号)；

(五)国家发展计划委员会、建设部《工程勘察设计收费标准》(2002年修订本)；

(六)国家发展改革委、建设部关于印发《建设工程监理与相关服务收费管理规定》的通知(发改价格〔2007〕670号)；

(七)《四川省人民政府关于规范土地出让行为防止国有土地资产流失的通知》(川府发〔2001〕23号)；

(八)四川省人民政府《关于同意各市(州)征地青苗和地上附着物补偿标准的批复》(川府函〔2020〕217号)；

(九)四川省人民政府《关于同意各市(州)征收农用地地区片综合地价标准的批复》(川府函〔2023〕222号)；

(十)《攀枝花市人民政府办公室关于调整我市耕地占用税税额的通知》(攀办发〔2008〕72号)；

(十一)《攀枝花市人民政府办公室关于加强农用地征(转)用规费缴纳有关问题的通知》(攀办发〔2007〕32号)；

(十二)《攀枝花市人民政府关于公布实施攀枝花市城区土地定级与基准地价更新成果的通知》(攀府发〔2020〕2号)；

(十三)《攀枝花市城区土地定级与基准地价更新技术报告》(2019年)；

(十四)中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的2024年11月20日贷款市场报价利率LPR；

(十五)资产评估专业人员现场查勘记录及收集的其他相关评估信息资料；

(十六) 评估机构收集的有关询价资料、参数资料;

(十七) 其他参考资料。

六、其他参考资料

(一) 《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);

(二) 委托人、产权持有人提供的资产清查评估明细表;

(三) 其他参考资料。

第七章 评估方法

一、评估方法的选择

依据《资产评估执业准则—资产评估方法》，资产评估方法主要包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。对评估方法的选择，应充分考虑评估目的、评估基准日的市场条件、委估资产实际情况以及评估方法使用适用条件、所需数据资料、主要经济技术参数能否收集等因素。

市场法也称比较法、市场比较法，是指通过将评估对象与可比参照物进行比较，以可比参照物的市场价格为基础确定评估对象价值的评估方法的总称。市场法包括多种具体方法，例如，企业价值评估中的交易案例比较法和上市公司比较法，单项资产评估中的直接比较法和间接比较法等。

收益法是指通过将评估对象的预期收益资本化或者折现，来确定其价值的各种方法的总称。收益法包括多种具体方法，例如，企业价值评估中的现金流量折现法、股利折现法等，无形资产评估中的增量收益法、超额收益法、节省许可费法、收益分成法等。

成本法是指按照重建或者重置被评估对象的思路，将重建或者重置成本作为确定评估对象价值的基础，扣除相关贬值，以此确定评估对象价值的评估方法的总称。成本法包括多种具体方法，例如，复原重置成本法、更新重置成本法、成本加和法（也称资产基础法）等。

资产评估专业人员通过实地查勘，调查分析评估对象所在区域类似资产交易情况，根据评估对象的特点和实际情况，我们认为：

（一）房屋建（构）筑物

1.评估对象所在区域近几年无类似资产交易案例，不适宜市场法。

2.评估对象所在区域近几年无类似资产出租案例，委托人、产权持有人也无法准确提供近几年收入、维护使用成本等经营财务数据，因此，不适宜收益法。

3.评估对象为工业用固定资产，能通过重建或重购获得，根据成本费用原理，评估对象的重置成本以及相关贬值能够合理估算，因此，本次评估采用成本法（更新重置成本法）进行评估。

（二）国有建设用地使用权

1.评估对象近几年有类似宗地成交案例，故可选用市场比较法。

2.评估对象目前无现实收益或潜在收益，故不宜选用收益还原法。

3.评估对象作为工业用地，开发完成的固定资产为生产要素之一，不宜选用剩余法。

4.攀枝花市城区建立了比较完善的地价体系。评估对象位于攀枝花市城区土地定级范围内，故可选用基准地价系数修正法。

5.评估对象作为工业用地，属低效用的用地类型，可以根据报酬原则运用区域平均土地取得成本和开发费用等来测算土地价格。因此可以选用成本逼近法进行评估。

二、具体评估方法

（一）房屋建（构）筑物

评估值=重置成本×综合成新率

1.重置成本的确定

重置成本的确定采用重置核算法（工程量测算法）和类比法两种。

重置核算法确定重置成本的技术思路是：以产权持有人提供的资产清查评估明细表为准，对其进行现场查勘，采用工程量分析法，依据 2020 年《四川省建设工程工程量清单计价定额》及四川省有关部门对建设项目的有关取费标准，测算出各项费用，并按照房屋建（构）筑物评估要求考虑投资项目前期费用及应计加的合理资金成本，计算出委估房屋建（构）筑物的重置成本。

构筑物类重置成本组成，由建筑安装工程费、工程建设前期及其他费用以及资金成本几部分组成。

重置成本=建筑安装工程费+工程建设前期及其他费用+资金成本

（1）建筑安装工程费

由分部分项工程量清单计价、措施项目清单计价、规费清单计价、工程定额测定费、税金等构成。以评估基准日为基础，以现场核实的工程量为准，依据 2020 年《四川省建设工程工程量清单计价定额》计算出建筑安装工程费。

（2）工程建设前期及其他费用

工程建设前期及其他费用，根据财政部《基本建设财务管理规定》，国家发展计划委员会、建设部《工程查勘设计收费标准》，国家发展改革委、建设部关于印发《建设工程监理与相关服务收费管理规定》的通知，国家计委、国家环境保护总局《关于规范环境影响评价收费标

准的通知》等文件的相关规定确定。

（3）资金成本

资金成本的计算基础为建筑安装费、工程建设前期及其他费用，根据资金投入合理建设工期和贷款利率计算确定。

资金投入合理建设工期依据该工程工程量的大小、建设项目相关规定以及行业惯例确定；贷款利率根据中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的 2024 年 11 月 20 日贷款市场报价利率 LPR 确定，计算公式：

资金成本=（建筑安装工程费+工程建设前期及其他费用）×〔（1+利率）^{建设周期-1}〕

2.成新率的确定

采用年限法计算的理论成新率和现场实地查勘考评打分评定的现场查勘成新率两种方法计算综合成新率。

综合成新率=查勘成新率×60%+理论成新率×40%

理论成新率=（1-已使用年限÷经济寿命年限）×100%

现场查勘成新率由资产评估专业人员现场实地查勘打分评定。具体通过对房屋建（构）筑物的基础、承重构件（梁、板、柱）、地面、屋面、门窗、墙面、电气照明等各部位的查勘记录，结合房屋建（构）筑物使用年限、使用状况、维修保养等情况，分别评定各房屋建（构）筑物的成新率。

（二）国有建设用地使用权

1.市场比较法

市场比较法是根据市场中的替代原理，将待估土地与具有替代性的，且在估价时点近期市场上交易的类似地产进行比较，并对类似地

产的成交价格作适当修正，以此估算待估土地客观合理价格的方法。

在同一公开市场中，两宗以上具有替代关系的土地价格因竞争而趋于一致。市场比较法的基本公式：

宗地价格=比较案例宗地价格×交易情况修正系数×容积率修正系数×交易日期修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数×使用年期修正系数±开发程度修正

2.成本逼近法

成本逼近法是把对土地的所有投资，包括土地取得费和基础设施开发费两大部分作为基本成本，运用经济学等量资金应获取等量收益的投资原理，加上基本成本这一投资所应支付的相应利息和产生的相应利润，组成土地价格的基础部分，并同时根据国家对土地所有权在经济上得到体现的需要，再加上土地所有权应得的收益（土地增值收益），从而求得土地价格。基本公式为：

$$\begin{aligned} P &= E_a + E_d + T + R_1 + R_2 + R_3 \\ &= P_E + R_3 \end{aligned}$$

式中：P—土地价格

E_a —土地取得费用

E_d —土地开发费用

T—税费

R_1 —利息

R_2 —利润

R_3 —土地增值

P_E —土地成本价格

3.基准地价系数修正法

基准地价系数修正法，是利用城市规划区基准地价和基准地价修正系数表等估价结果，按照替代原则，就影响评估对象的区域因素条件和个别因素条件的影响程度，与基准地价修正系数指标说明表中区域和个别因素指标相比较，确定这些地价因素对地价影响的程度档次，再对照修正系数表中相应的档次，确定每个影响地价因素的修正系数，据此对基准地价进行修正。最后根据基准地价评估基准日和使用年限分别对评估对象进行估价期日、使用年期、容积率和他项权利等修正，求得评估对象的价格。

基准地价系数修正法的计算公式如下：

$$Ps=P\times(1\pm K)\times Y\times T\times D\pm L$$

式中：Ps—评估对象出让地价；

P—评估对象所在区域基准地价；

L—开发程度差异修正值；

K—影响评估对象地价的总修正系数；

Y—使用年期修正系数；

T—基准日修正系数；

D—容积率修正系数。

4.评估值的确定

上述方法都是通过不同的计算途径评估地价的方法，其评估结果具有可比性，可以采用算术平均、加权平均或以某一种价格为主等方法中的一种确定评估结果。我们根据评估方法的适宜性、可信程度、可操作性，参考此次评估目的、评估对象所在区域地价水平、并结合评估师经验等综合决定采用市场比较法、基准地价系数修正法的加权

平均值确定评估结果。

第八章 评估程序实施过程 and 情况

一、整个评估工作分六个阶段进行：

（一）评估准备阶段

1.与委托人、产权持有人就本次评估目的、评估基准日、评估范围等问题协商一致，并制订出资产评估工作计划。

2.指导委托人、产权持有人填报资产清查评估明细表，收集资产评估所需文件资料。

（二）现场调查阶段

1.听取委托人、产权持有人有关人员介绍纳入本次评估范围的资产历史及现状，了解生产状况等情况；

2.对委托人、产权持有人提供的资产清查评估明细表进行审核、鉴别；

3.根据资产清查评估明细表，对资产进行了全面清查核实。

（三）资料收集与分析

1.了解、关注委估资产的产权情况；

2.根据委估资产的实际情况，收集评估相关资料。

（四）评定估算阶段

1.根据委估资产的实际状况和特点，确定具体评估方法；

2.对评估范围内的资产，在清查核实的基础上做出初步评定估算结果。

（五）撰写评估报告和评估说明

在上述工作基础上，撰写评估说明、起草资产评估报告，与委托

人、产权持有人就评估结果交换意见。

（六）提交报告阶段

在全面考虑有关意见后，按公司内部资产评估报告三审制度和程序对报告进行修改、校正，最后出具正式资产评估报告。

二、实施情况

纳入本次评估范围的资产，除隐蔽工程外，没有因资产性能的限制、存放地点的限制、诉讼保全的限制、科学技术的限制、涉及商业秘密和国家秘密等有关事项而不能直接清查资产的情况。

第九章 评估假设

一、一般假设

（一）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）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。

（三）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。

二、特殊假设

(一) 评估目的实现后不会发生转产或经营方向的根本性改变。

(二) 委托人、产权持有人提供的资料真实、正确、完整、合法有效。

(三) 攀枝花市尚亿科技有限责任公司合法取得评估对象的所有权和使用权。拟利用评估对象开展的经营活动符合国家相关法律法规的规定。

(四) 国家现行的宏观经济不发生重大变化，委托人、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。

(五) 委托人、产权持有人未来的经营管理班子尽职，并继续保持现有的经营管理模式持续经营。评估只基于基准日现有的经营能力。不考虑未来可能由于管理层、经营策略和追加投资等情况导致的经营能力扩大。

(六) 无自然灾害或其他人力不可抗拒的意外事件影响。

(七) 本次估算不考虑通货膨胀因素的影响。在本次评估假设前提下，依据本次评估目的，确定本次估算的价值类型为市场价值。估算中的一切取价标准均为估值基准日有效的价格标准及价值体系。

第十章 评估结论

经实施上述资产评估程序，得出评估对象在满足本报告假设与限制条件下，在评估基准日 2024 年 12 月 5 日的评估参考结果为 4,666,013.00 元，其中，房屋建（构）筑物 1,250,313.00 元、国有建设用地使用权 3,415,700.00 元。

表 2 资产评估结果汇总表

金额单位：人民币元

资产名称		评估原值	评估净值
房屋建（构）筑物	房屋	1,290,200.00	782,514.00
	构筑物	1,961,300.00	467,799.00
	小计	3,251,500.00	1,250,313.00
国有建设用地使用权		3,415,700.00	3,415,700.00
合计		6,667,200.00	4,666,013.00

（评估结论详细情况见资产清查评估明细表）

第十一章 特别事项说明

一、本次评估结果是依据本次评估目的，以持续使用和公开市场为前提，确定的现行市场价值，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对其评估价值的影响，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它不可抗力对资产价格的影响。

二、本次评估范围及采用的由委托人、产权持有人及委托人、产权持有人提供的数据、报表及有关资料，委托人、产权持有人及委托人、产权持有人对其提供资料的真实性、完整性负责。

三、评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由委托人、产权持有人及委托人、产权持有人提供，委托人、产权持有人及委托人、产权持有人对其真实性、合法性承担法律责任。

四、本报告根据攀枝花市金鼎融资担保有限责任公司代表、攀枝花市尚亿科技有限责任公司代表、资产评估专业人员现场共同实测并经法院代表鉴证后确定房屋建筑面积及构筑物工程量。若与政府主管部门、相关当事方最终认定建筑面积、工程量不一致，请根据评估单价调整评估结果。

五、评估对象国有土地使用证登记坐落为钒钛产业园区；资产评

估专业人员现场查勘坐落为钒钛大道 11 号,本报告根据现场查勘结果,结合国有土地使用证宗地图,假设现场查勘坐落与国有土地使用证登记坐落为同一坐落。

六、评估对象土地使用权登记时间为 2012 年 4 月 2 日,终止日期为 2056 年 10 月 26 日。根据工业用地最高出让年限为 50 年,结合钒钛产业园区初期先用地后办证的实际情况,本报告按用地后土地场平 3 个月、建设期 6 个月确定房屋、构筑物竣工时间为 2007 年 7 月 26 日。若实际竣工日期与 2007 年 7 月 26 日相差 6 个月以上,请通知评估机构调整评估结果。

七、根据委托人、产权持有人提供的资料,房屋建(构)筑物位于《攀国用(2012)第 00054 号》国有土地使用证宗地图标注范围内。本报告国有建设用地使用权地价定义为:在 2024 年 12 月 5 日,作为出让工业用地,无他项权利限制、无任何权属纠纷,开发程度为宗地外“五通”(通上水、通下水、通电、通路、通讯)、宗地内“部分场平”(部分场地平整),剩余使用年限为 31.89 年的国有建设用地使用权市场价值。

八、土地使用权评估中,宗地内开发程度按实际开发程度设定为部分场平。土石方工程及挡墙工程均为场平工程,因此构筑物中挡墙及土石方工程评估值为零。

九、经现场查勘,宗地东南侧有一栋钢结构厂房、该厂房西侧挡墙及防水工程以及铁粉库房东侧地坪至该厂房的一条道路。经当事双方书面确认,上述三项房屋建(构)筑物由承租方修建,因此,本报告不包含上述三项房屋建(构)筑物的价值。

十、受检测手段限制,资产评估专业人员未对房屋建(构)筑物实物资产在评估基准日时的结构、性能等做技术检测,资产评估专业人员

在假定委托人、产权持有人提供的有关资料是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过现场查勘作出判断。

十一、除本项目资产评估专业人员发现或遇到的瑕疵事项外，对委托人、产权持有人存在的可能影响资产评估值的其他瑕疵事项，在委托人、产权持有人未作特殊说明而资产评估专业人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，本公司和本项目资产评估专业人员不承担相关责任。

第十二章 评估报告使用限制说明

一、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。

二、本资产评估报告仅为满足攀枝花市东区人民法院受理“申请人攀枝花市金鼎融资担保有限责任公司申请对被执行人攀枝花市尚亿科技有限责任公司所有的位于攀枝花市仁和区钒钛产业园区（不动产权证号：2012-00054）的工业土地使用权及地面构建筑物进行评估”之目的需要所涉及的房屋建（构）筑物、国有建设用地使用权提供价值参考依据，不得用于其他目的。

三、按照国家现行有关资产评估的相关规定：本评估报告的结果自评估基准日起壹年内有效，即自 2024 年 12 月 5 日至 2025 年 12 月 4 日止。超过有效期，本报告自动失去效用，如需继续实现原目的，需重新进行评估。

四、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：

（一）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；

（二）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，委托方应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

（三）对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托方在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

五、本评估报告仅供委托人、产权持有人就报告中列明的评估目的及有关部门审查之用，其使用权归委托人、产权持有人所有。未经委托人、产权持有人或评估机构同意，任何一方不得向与评估目的无关的单位和个人提供报告的全部或部分内容，也不得发表于任何公开媒体。

第十三章 评估报告日

本评估报告日为二〇二四年十二月三十一日。

评估机构：四川中联资产评估有限公司

评估机构法定代表人：邓晓川

资产评估师：

资产评估师：

二〇二四年十二月三十一日

附件

- 一、资产清查评估明细表
- 二、《司法鉴定委托书》(2024)川 0402 技委 94 号)(复印件);
- 三、评估对象权属资料(复印件);
- 四、当事双方、评估机构及相关人员现场查勘记录(复印件);
- 五、资产评估师承诺函;
- 六、四川中联资产评估有限公司营业执照(复印件);
- 七、四川中联资产评估有限公司资产评估备案文件(复印件);
- 八、本项目签字资产评估师资格证书(复印件)。