

攀枝花市东区人民法院委托的四川天府银行股份有限公司攀枝花烟草岗支行申请攀枝花市捷茂中药材种植有限公司等金融借款合同纠纷一案中涉及的估价对象 1：位于米易县攀西特色农业产业园区 A-08 号地块使用权及其地面建筑物、构筑物、附着物；估价对象 2：位于米易县攀莲镇青皮村四组农业产业园区 150-1 号 1 幢不动产；估价对象 3：位于米易县攀莲镇青皮村四组农业产业园区 150-1 号 2 幢不动产的市场价值评估
川同力达成房估报（2025）第 PZ0424 号

房地产司法鉴定估价报告

估价机构：四川同力达成房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：杨勇军 注册号 5120130006

注册房地产估价师：胡 勇 注册号 5120040012

估价日期：2025 年 04 月 23 日



致估价委托人函

攀枝花市东区人民法院：

受贵院委托【（2025）川 0402 委评字第 6 号】，我公司成立以注册房地产估价师杨勇军为项目负责人的估价小组，依据现行法律、法规、政策、技术标准、估价委托人提供的资料和陈述的有关情况，经过实地查勘和市场调查，根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，在充分考虑影响工业房地产价值的各项因素的基础上，对估价对象 1：位于米易县攀西特色农业产业园区 A-08 号地块使用权及其地面建筑物、构筑物、附着物；估价对象 2：位于米易县攀莲镇青皮村四组农业产业园区 150-1 号 1 幢不动产；估价对象 3：位于米易县攀莲镇青皮村四组农业产业园区 150-1 号 2 幢不动产的于现状利用条件下的市场价值进行了估价。

估价对象：攀枝花市捷茂中药材种植有限公司所属的估价对象 1：位于米易县攀西特色农业产业园区 A-08 号地块使用权及其地面建筑物、构筑物、附着物；估价对象 2：位于米易县攀莲镇青皮村四组农业产业园区 150-1 号 1 幢不动产；估价对象 3：位于米易县攀莲镇青皮村四组农业产业园区 150-1 号 2 幢不动产的市场价值。

列入本次估价范围的是：估价对象 1：位于米易县攀西特色农业产业园区 A-08 号地块使用权及其地面建筑物、构筑物、附着物；估价对象 2：位于米易县攀莲镇青皮村四组农业产业园区 150-1 号 1 幢不动产；估价对象 3：位于米易县攀莲镇青皮村四组农业产业园区 150-1 号 2 幢不动产。

2、估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

3、价值时点：2025 年 03 月 13 日。

4、价值类型：市场价值，是指在充分竞争的市场条件下，买卖双方自愿达成的价格。

5、估价方法：成本法。



6、估价结果：注册房地产估价师进行周密的计算、分析、测算和判断，确定估价对象在价值时点满足本报告“估价的假设前提和限制条件”下的估价结果为：

币 种：人民币

市场价值：581.23 万元

大 写：伍佰捌拾壹万贰仟叁佰元整

估价对象估价结果一览表

序号	权证编号	坐落	结构	建成年月	长(m)	宽(m)	高(m)	计量单位	建筑面积	单价(元/m ²)	总价(万元)	备注
1	川(2019)米易县不动产权证0000140号	米易县樊莲镇青皮村四组农业产业园区150-1号2幢	砖混+钢结构	2015/12/31	/	/	9.7	m ²	1266.16	1,833.00	232.09	抵押资产
2	川(2019)米易县不动产权证0000140号	米易县樊莲镇青皮村四组农业产业园区150-1号1幢	砖混+钢结构	2015/12/31	/	/	9.7	m ²	560.32	1,833.00	102.71	抵押资产
3	小计								1826.48		334.80	
4	/	宿舍	活动板房	2021/1/1	23.00	7.00	3.50	m ²	161	90.00	1.45	
5			活动板房	2021/1/1	20.00	7.00	3.50	m ²	140	90.00	1.26	
6	/	库房1	轻钢彩钢	2021/1/1	52.00	23.50	6.00	m ²	1222	100.00	12.22	
7	/	库房2	钢架塑料棚	2021/1/1	35.00	22.50	5.00	m ²	787.5	40.00	3.15	
8			钢架塑料棚	2021/1/1	17.20	18.40	5.00	m ²	316.48	40.00	1.27	
9	/	厂房1	轻钢彩钢	2022/1/1	12.00	11.00	6.00	m ²	132	40.00	0.53	
10			轻钢彩钢	2022/1/1	35.00	12.20	6.00	m ²	427	40.00	1.71	
11			轻钢彩钢	2022/1/1	8.60	6.60	6.00	m ²	56.76	40.00	0.23	
12	/	工具房1	轻钢彩钢	2023/1/1	12.60	8.00	5.00	m ²	100.8	40.00	0.40	
13	/	工具房2	轻钢彩钢	2023/1/1	9.50	6.60	6.00	m ²	62.7	40.00	0.25	
14	/	工具房3	轻钢彩钢	2023/1	9.80	2.80	3.00	m ²	27.44	90.00	0.25	



			钢	/1								
15	/	厂房 2 外棚	轻钢彩钢	2022/5/1	55	9.7	6.00	m²	533.5	90.00	4.80	
16	/	厂 房 2	轻钢彩钢	2017/1/1	51.00	16.00	6.00	m²	816	90.00	7.34	
17	/	空 压 机 房	轻钢彩钢	2021/1/1	6.50	3.00	3.00	m²	19.5	90.00	0.18	
18	/	食 堂	活动板房	2017/1/1	12.00	8.80	3.50	m²	105.6	450.00	4.75	
19	小计								4908.28		39.79	
合计									6734.76		374.59	

土地使用权估价表:

序号	不动产权证书号	权利人	坐落	权利性质	规划用途	终止日期	开发程度	面积(m²)	原始入账价值(万元)	单价(元/m²)	总价(万元)	备注
1	米国用(2014)第0044号	攀枝花市捷茂中药材种植中心	攀西特色农业产业园区A-08号地块	出让	工业用地	2064/4/9	六通一平	11,674.47	203.00	177.00	206.64	

7、特别提示:

(1) 报告使用人在使用本估价报告之前须对报告全文,特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读,以免使用不当,造成损失。

(2) 本估价报告使用期限为壹年,自估价报告出具之日 2025 年 04 月 23 日至 2026 年 04 月 22 日止。

此函。

法定代表人:



四川同力达成房地产土地资产评估有限公司

二〇二五年四月二十三日





目 录

估价师声明	- 5 -
估价假设和限制条件	- 6 -
估价结果报告	- 9 -
一、估价委托人	- 9 -
二、房地产估价机构	- 9 -
三、估价目的	- 9 -
四、估价对象	- 9 -
五、价值时点	- 13 -
六、价值类型	- 13 -
七、估价原则	- 13 -
八、估价依据	- 15 -
九、估价方法	- 16 -
十、估价结果	- 17 -
十一、注册房地产估价师	- 18 -
十二、实地查勘期	- 19 -
十三、估价作业期	- 19 -
附 件	- 20 -
一、司法鉴定委托书复印件	- 20 -
二、估价对象位置图	- 20 -
三、估价对象实地查勘情况和相关照片	- 20 -
四、估价对象权属证明复印件	- 20 -
五、专业帮助情况和相关专业意见说明	- 20 -
六、评估机构营业执照和评估机构资格证书复印件	- 20 -
七、注册房地产估价师注册证书复印件	- 20 -



估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

（一）我们在估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

（二）估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

（三）我们与估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

（四）我们是按照国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）进行估价工作，撰写估价报告。

（五）参与本估价项目的房地产专职房地产估价师具备相关金融专业知识和相应的房地产市场分析能力。

（六）参与本次估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
杨勇军	5120130006		2025 年 04 月 23 日
胡 勇	5120040012		2025 年 04 月 23 日



估价假设和限制条件

一、本次估价的一般假设

1、估价委托人提供了估价对象的《不动产权证》复印件，我们未向政府有关部门进行核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性、完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

2、注册房地产估价师已对房屋安全环境污染噪音等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定检测的情况，假定估价对象能正常使用。

3、注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经实地查勘，估价对象房屋建筑面积与《不动产权证》记载建筑面积一致。

4、估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，即满足以下条件：

(1) 交易双方自愿地进行交易；

(2) 交易双方处于利己动机进行交易，交易目的都是追求自身最大经济利益；

(3) 交易双方都具有完全市场信息、知晓市场行情，以及对交易对象具有必要的专业知识、不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价；

(4) 交易双方在适当的期间完成谈判和交易，以及在谈判期间物业价值保持稳定；

(5) 市场供求关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。

5、估价对象权属完整合法，能够自由地在市场交易，没有司法机关禁止交易的情形，出售时不附带任何他项权租赁权优先购买权售后回租以及其他类似的可能影响其正常交易价值的权利约束和特殊条款，即产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。



6、估价对象作为工业用房等用途持续有效利用，是合法条件下的最佳用途，得到或将得到最有效运用，并与其他要素相结合，能满足设定使用年限内产生正常的、持续的收益。

7、由于估价委托人告知没有租赁权、抵押权、典权等他项权利限制，且注册房地产估价师无法知晓其真实性，故本次估价以估价对象没有他项限制为假设前提。

8、由于估价委托人告知没有法定优先受偿情况，且注册房地产估价师无法知晓其真实性，故本次估价假设估价对象不存在未被估价人员发现的法定优先受偿款。

二、本次估价未定事项假设

本次估价的估价对象不存在未定事项，故本次估价无未定事项假设。

三、本次估价背离事实假设

本次估价的估价对象不存在背离事实假设，故本次估价无背离事实假设。

四、本次估价不相一致假设

本次估价的估价对象不存在不相一致假设，故本次估价无不相一致假设。

五、本次估价依据不足假设

1、估价委托人及产权人均未能提供估价对象权属证明文件的原件，估价人员无法将估价委托人提供的权属证明文件的复印件和原件进行核对，本次估价以估价委托人提供的权属证明文件复印件与原件一致为假设前提。

六、估价报告使用限制

1、本估价报告使用期限自估价报告出具之日起壹年，即 2025 年 04 月 23 日至 2026 年 04 月 22 日。若报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。



2、本估价报告估价结果仅供法院财产处置提供价值参考，按照既定目的提供给法院、申请人、被执行人等使用，若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后作必要调整甚至重新估价。

3、本估价报告分为估价结果报告和估价技术报告两部分，估价结果报告提供给估价委托人，估价技术报告根据有关规定由估价机构存档并在必要时提供给相关主管部门审查使用。

4、未经估价机构书面同意，本估价报告的全部及部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通知或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

5、本报告必须完整使用方为有效，对仅使用报告中的部份内容或者违规使用本估价报告和估价结果，所导致的有关损失或者法律后果由有关责任方自行承担，本估价机构及本估价报告签字估价师不承担任何责任。本公司保留对违规使用本估价报告和估价结果的有关责任方追究相关法律责任的权利。如发现本报告内的文字或数字因校印或其它原因出现误差时，请通知本公司进行更正。否则，报告误差部分无效。

6、估价过程中遇到非估价人员执业水平和能力所能评定估算的不确定性因素、或有事项等，估价人员和估价机构对此类事项不承担任何责任。本估价报告仅是在报告中说明的假设条件下对估价对象正常市场价值进行的合理估算，报告中对估价对象权属情况的披露不能作为对其权属确认的依据，估价对象权属界定以有权管理部门认定为准。



估价结果报告

一、估价委托人

名称：攀枝花市东区人民法院

二、房地产估价机构

机构名称：四川同力达成房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：杨勇军

住所：成都市武侯区一环路南一段12号书香榭5楼F座

备案等级：壹级

证书编号：川建房估备字[2019]0233号

有效期限：2022年06月30日至2025年06月30日

联系电话：（028）62500330

三、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

四、估价对象

（一）估价对象范围

估价对象1：位于米易县攀西特色农业产业园区A-08号地块使用权及其地面建筑物、构筑物、附着物；估价对象2：位于米易县攀莲镇青皮村四组农业产业园区150-1号1幢不动产；估价对象3：位于米易县攀莲镇青皮村四组农业产业园区150-1号2幢不动产。

（二）估价对象权益状况

根据估价委托人提供的《不动产权证书》、《申报表》及其权属、用途等基本情况详见下表：

《不动产权证书》登记内容

序号	权证编号	坐落	结构	建成年月	长(m)	宽(m)	高(m)	计量单位	建筑面积
1	川(2019)米易县不动产权证书0000140号	米易县攀莲镇青皮村四组农业产业园区150-1号2幢	砖混+钢结构	2015/12/31	/	/	9.7	m ²	1266.16



2	川(2019)米易县不动产权证0000140号	米易县樊莲镇青皮村四组农业产业园区150-1号1幢	砖混+钢结构	2015/12/31	/	/	9.7	m ²	560.32
3	小计								1826.48

《申报表》相关内容:

序号	权证编号	坐落	结构	建成年月	长(m)	宽(m)	高(m)	计量单位	建筑面积
1	/	宿舍	活动板房	2021/1/1	23.00	7.00	3.50	m ²	161
2			活动板房	2021/1/1	20.00	7.00	3.50	m ²	140
3	/	库房1	轻钢彩钢	2021/1/1	52.00	23.50	6.00	m ²	1222
4	/	库房2	钢架塑料棚	2021/1/1	35.00	22.50	5.00	m ²	787.5
5			钢架塑料棚	2021/1/1	17.20	18.40	5.00	m ²	316.48
6	/	厂房1	轻钢彩钢	2022/1/1	12.00	11.00	6.00	m ²	132
7			轻钢彩钢	2022/1/1	35.00	12.20	6.00	m ²	427
8			轻钢彩钢	2022/1/1	8.60	6.60	6.00	m ²	56.76
9	/	工具房1	轻钢彩钢	2023/1/1	12.60	8.00	5.00	m ²	100.8
10	/	工具房2	轻钢彩钢	2023/1/1	9.50	6.60	6.00	m ²	62.7
11	/	工具房3	轻钢彩钢	2023/1/1	9.80	2.80	3.00	m ²	27.44
12	/	厂房2外棚	轻钢彩钢	2022/5/1	55	9.7	6.00	m ²	533.5
13	/	厂房2	轻钢彩钢	2017/1/1	51.00	16.00	6.00	m ²	816
14	/	空压机房	轻钢彩钢	2021/1/1	6.50	3.00	3.00	m ²	19.5
15	/	食堂	活动板房	2017/1/1	12.00	8.80	3.50	m ²	105.6
16	小计								4908.28

《土地使用权证》登记内容:

序号	不动产权证书号	权利人	坐落	权利性质	规划用途	终止日期	开发程度	面积(m ²)	原始入账价值(万)
1	米国用(2014)第0044号	攀枝花市捷茂中药材种植中心	攀西特色农业产业园区A-08号地块	出让	工业用地	2064/4/9	六通一平	11,674.47	203

(三) 估价对象土地状况

估价对象: 位于及攀西特色农业产业园区A-08号, 宗地面积11,674.47 m², 使用期限: 2064年04月09日止, 权利性质: 出让,



东至道路、西至围墙、南至围墙、北至围墙。估价对象所属宗地呈矩形，宗地地形平坦，无影响建筑修建的不良地势、地质和水文状况。宗地外开发程度达到“六通”（通上水、通下水、通电、通路、通讯、通气），宗地内开发程度为“六通一平”（通上水、通下水、通电、通路、通讯、通气及场地平整）。

根据产权人提供资料及估价师现场查勘，在估价时点估价对象宗地内电、道路、通讯等为独立使用，土地在估价时点没有设立租赁权、抵押权、担保权等他项权利。

（四）估价对象建筑物状况

位置	用途	建筑面积 m ²	结构	建成 年代	层高 (米)	装修情况	现状利用	维护状况
米易县樊莲镇 青皮村四组农 业产业园区 150-1号2幢	厂房	1266.16	砖混+钢 结构	2015	9.7	水泥地面	在用	一般
米易县樊莲镇 青皮村四组农 业产业园区 150-1号1幢	厂房	560.32	砖混+钢 结构	2015	9.7	水泥地面	在用	一般
米易县樊莲镇 青皮村四组农 业产业园区	宿舍	301	活动板房	2021	3.5	外墙贴砖、室 内水泥地面、 墙面乳胶漆、 无吊顶。	在用	一般
米易县樊莲镇 青皮村四组农 业产业园区	库房1	1222	轻钢彩钢	2021	6	水泥地面	在用	一般
米易县樊莲镇 青皮村四组农 业产业园区	库房2	1103.98	钢架塑料 棚	2021	5	水泥地面	在用	一般
米易县樊莲镇 青皮村四组农 业产业园区	厂房1	615.76	轻钢彩钢	2022	12	水泥地面	在用	一般
米易县樊莲镇 青皮村四组农 业产业园区	工具房1	100.8	轻钢彩钢	2023	8	水泥地面	在用	一般
米易县樊莲镇 青皮村四组农 业产业园区	工具房2	62.7	轻钢彩钢	2023	6.6	水泥地面	在用	一般
米易县樊莲镇 青皮村四组农	工具房3	27.44	轻钢彩钢	2023	2.8	水泥地面	在用	一般



业产业园区								
米易县樊莲镇青皮村四组农业产业园区	厂房 2 外棚	533.5	轻钢彩钢	2022	9.7	水泥地面	在用	一般
米易县樊莲镇青皮村四组农业产业园区	厂房 2	816	轻钢彩钢	2017	16	水泥地面	在用	一般
米易县樊莲镇青皮村四组农业产业园区	空压机房	19.5	轻钢彩钢	2021	3	水泥地面	在用	一般
米易县樊莲镇青皮村四组农业产业园区	食堂	105.6	活动板房	2017	8.8	水泥地面	在用	一般

（五）估价对象区位状况

（1）位置状况描述

坐落：估价对象位于米易县樊莲镇青皮村四组农业产业园区内；

方位：位于米易县政府的南侧 7 公里；

与重要场所（设施）的距离：距米易县政府的南侧 7 公里；

临街（路）状况：估价对象所临乡道，为交通主干道，双向车道；

朝向：估价对象所在建筑物朝西；

楼层：估价对象总层数为 1、3 层，所在楼层为 1 层、1-3 层。

（2）交通状况描述

道路状况：估价对象所在区域有乡道贯穿其间，道路状况一般；

出入可利用交通工具：估价对象所在区域有公交车，出入可利用交通工具较少；

交通管制情况：该区域位于米易县樊莲镇青皮村四组农业产业园区内，无交通管制；

停车方便程度：该区域车流量一般，有地面停车位。

（3）外部配套设施状况

基础设施：区域基础设施完备度较好，达到“六通”（通供水、通电、通讯、通视、通气、通路），基础设施保障率为 90-95%。

公共服务设施：区域公共服务配套设施一般。



五、价值时点

根据《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》第十条“人民法院明确价值时点的，价值时点一般以人民法院明确的时点为准。人民法院明确的价值时点与实地查勘完成之日不一致的，应当在评估报告“估价假设和限制条件”的“一般假设”中假定价值时点之日的评估对象状况与实地查勘完成之日的状况相同。人民法院未明确价值时点的，一般以评估对象实地查勘完成之日作为价值时点。”

此次估价对象完成实地查勘之日为 2025 年 03 月 13 日，故本次估价价值时点确定为 2025 年 03 月 13 日。

六、价值类型

市场价值，是指在充分竞争的市场条件下，买卖双方自愿达成的价格。

七、估价原则

本次估价活动所依据的法则或标准为：

（一）独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则要求注册房地产估价师站在中立的立场上评估出对各方当事人来说均是公平合理的价值。“独立”就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，在估价中不受包括估价委托人在内的任何单位和个人的影响，应凭自己的专业知识、实践经验和职业道德进行估价；客观就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不带着自己的情感、好恶和偏见，应按照事物的本来面目、实事求是地进行估价；公正就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不偏袒估价利害关系人中的任何一方，应坚持原则、公平正直的估价。本次估价注册房地产估价师和房地产估价机构与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，估价中没有受到任何单位任何人的影响，没有带着自己的情感、好恶和偏见，没有偏袒，实事求是，客观公正。

（二）合法原则



估价结果应是依法判定的估价对象状况下的价值或价格。依据是依据有关法律、行政法规、最高人民法院和最高人民检察院发布的有关司法解释、估价对象所在地的有关地方法规（民族自治地方有关自治条例和单行条例），国务院所属部门颁发的有关部门规章和政策，估价对象所在地人民政府颁发的有关地方政策和规章，以及不动产登记簿（房屋登记簿、土地登记簿）、权属证书、有关批文和合同等（如规划意见书、国有建设用地使用出让招标文件、国有建设用地使用权出让合同、房地产转让合同、房屋租赁合同等）；本次估价按估价对象证载用途进行估价。

（三）价值时点原则

估价结果应当是在根据估价目的的确定的某一特定时间的价值或价格。随着时间的推移，影响房地产价格的区位、实物、权益以及有关房地产法律法规、政策因素是不断变化的，房地产市场也是不断变化的，因此，不同房地产在不同的时间通常会有不同的价值，通常根据估价目的确定。

（四）替代原则

估价结果应与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差应在合理范围内。根据经济学原理，在同一市场上相同的商品有相同的价格。房地产价格的形成一般也是如此，只是由于房地产的独一无二特性，使得完全相同的房地产几乎没有，但在同一房地产市场上，相似在房地产会有相近的价格。在估价时不能孤立地思考估价对象的价值或价格，而要考虑相似房地产之间的价格比较，特别是同一估价机构，在同一城市，同一时期，同一估价目的，对不同区位、不同档次的房地产的评估价值应有合理的差价。本次估价中比较法选取类似房地产的区位、用途、建筑结构、新旧程度相同或相近房地产的参数就是替代原则的具体体现。

（五）最高最佳利用原则

最高最佳利用原则要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。最高最佳利用是指法律上允许、技术上可能、



财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用。估价对象最高最佳利用状况的确定，应了解、分析估价对象的权利人或意向取得者对估价对象依法享有的开发利用权利。当两者的开发利用权利不相同，应根据估价目的判定从权利人角度或意向取得者角度进行估价，并相应确定估价对象的最高最佳利用状况。最高最佳利用是在法律法规、政策和出让合同等允许范围内，估价对象达到最佳集约度、最佳规模、最佳用途、最佳档次，在所有具有经济可行性的利用中，能够使估价对象的价值达到最大的利用。本次估价依据合法原则确定商业用房为最高最佳利用。

八、估价依据

1、本次估价主要依据的法律、法规和政策性文件

- (1) 《中华人民共和国民法典》（2021 年 1 月 1 日起施行）；
- (2) 《中华人民共和国城市房地产管理法》（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第三次修正）；
- (3) 《中华人民共和国土地管理法》（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第三次修正）；
- (4) 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021 年 7 月 2 日，根据中华人民共和国国务院令（第 743 号）第三次修订）；
- (5) 《中华人民共和国城乡规划法》（根据 2019 年 4 月 23 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议第二次修正）；
- (6) 《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日中华人民共和国主席令第四十六号公布，2016 年 12 月 1 日起施行）；
- (7) 《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》中房学〔2021〕37 号；
- (8) 《最高人民法院关于人民法院执行设定抵押的房屋的规定》（法释〔2005〕14 号）；
- (9) 《人民法院委托评估工作规范》法办〔2018〕273 号；
- (10) 《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干



问题的规定》法释〔2018〕15号。

2、本次估价主要依据的估价技术标准

- (1) 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
- (2) 《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；
- (3) 《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；
- (4) 《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》中房学〔2021〕37号。

3、估价委托人提供的估价所需资料

- (1) 估价委托书复印件；
- (2) 《不动产权证》复印件；
- (3) 建筑物建造资料复印件；
- (4) 估价委托人提供的其他相关资料。

4、估价机构和注册房地产估价师掌握和搜集的估价所需资料

- (1) 估价人员实地查勘及估价机构和估价人员掌握的相关信息资料；
- (2) 估价对象所在区位的房地产市场状况、同类房地产市场交易等数据资料。

九、估价方法

（一）估价方法选择

根据 GB/T50291-2015《房地产估价规范》，估价方法通常有比较法、成本法、收益法、假设开发法、以及基准地价修正法等其他估价方法。根据估价委托人提供的资料、估价目的和估价对象特点，估价人员在认真分析所掌握的资料并进行了实地查勘，针对本次估价对象为工业用房，结合对房地产估价的方法进行适应性分析后，确定采用成本法作为本次估价方法，其理由为：

估价对象所在区域内无类似的成交案例，故不适宜用比较法进行评估。估价对象的收益不能量化，故不宜采用收益法进行评估。本次估价对象的重置成本易于取得，建成年代易于获得，符合成本法的定义，故本次评估宜采用成本法进行评估。



(二) 估价方法定义

成本法：是以假设重新建造待估不动产所需要的成本为依据评估房屋建筑物价值的一种方法，即以重置或重建可以产生同等效用的房屋建筑物所需投入的各项费用之和为依据，再加上一定的利润和应纳税金，并扣除贬值来确定待估不动产价值。

计算公式为：房屋建筑物评估值=重置成本-实体性贬值-功能性贬值-经济性贬值

或

房屋建筑物评估值=单位面积重置成本 x 建筑面积 x 综合成新率
=重置成本 x 综合成新率。

十、估价结果

注册房地产估价师根据特定的估价目的，遵循公认的估价原则，按照严谨的估价程序，在合理的假设下，采用成本法对估价对象在价值时点的市场价值进行了专业分析、测算和判断，估价结果如下：

币 种：人民币

市场价值：581.23 万元

大 写：伍佰捌拾壹万贰仟叁佰元整

估价对象估价结果一览表

序号	权证编号	坐落	结构	建成年月	长(m)	宽(m)	高(m)	计量单位	建筑面积	单价(元/m ²)	总价(万元)	备注
1	川(2019)米易县不动产权证书0000140号	米易县樊莲镇青皮村四组农业产业园区150-1号2幢	砖混+钢结构	2015/12/31	/	/	9.7	m ²	1266.16	1,833.00	232.09	抵押资产
2	川(2019)米易县不动产权证书0000140号	米易县樊莲镇青皮村四组农业产业园区150-1号1幢	砖混+钢结构	2015/12/31	/	/	9.7	m ²	560.32	1,833.00	102.71	抵押资产
3	小计								1826.48		334.80	
4	/	宿舍	活动板房	2021/1/1	23.00	7.00	3.50	m ²	161	90.00	1.45	
5			活动板房	2021/1/1	20.00	7.00	3.50	m ²	140	90.00	1.26	



6	/	库房 1	轻钢彩钢	2021/1/1	52.00	23.50	6.00	m²	1222	100.00	12.22	
7	/	库房 2	钢架塑料棚	2021/1/1	35.00	22.50	5.00	m²	787.5	40.00	3.15	
8			钢架塑料棚	2021/1/1	17.20	18.40	5.00	m²	316.48	40.00	1.27	
9	/	厂房 1	轻钢彩钢	2022/1/1	12.00	11.00	6.00	m²	132	40.00	0.53	
10			轻钢彩钢	2022/1/1	35.00	12.20	6.00	m²	427	40.00	1.71	
11			轻钢彩钢	2022/1/1	8.60	6.60	6.00	m²	56.76	40.00	0.23	
12	/	工具房 1	轻钢彩钢	2023/1/1	12.60	8.00	5.00	m²	100.8	40.00	0.40	
13	/	工具房 2	轻钢彩钢	2023/1/1	9.50	6.60	6.00	m²	62.7	40.00	0.25	
14	/	工具房 3	轻钢彩钢	2023/1/1	9.80	2.80	3.00	m²	27.44	90.00	0.25	
15	/	厂房 2 外棚	轻钢彩钢	2022/5/1	55	9.7	6.00	m²	533.5	90.00	4.80	
16	/	厂房 2	轻钢彩钢	2017/1/1	51.00	16.00	6.00	m²	816	90.00	7.34	
17	/	空压机房	轻钢彩钢	2021/1/1	6.50	3.00	3.00	m²	19.5	90.00	0.18	
18	/	食堂	活动板房	2017/1/1	12.00	8.80	3.50	m²	105.6	450.00	4.75	
19	小计								4908.28		39.79	
合计									6734.76		374.59	

土地使用权估价表:

序号	不动产权证号	权利人	坐落	权利性质	规划用途	终止日期	开发程度	面积(m ²)	原始入账价值(万元)	单价(元/m ²)	总价(万元)	备注
1	米国用(2014)第0044号	攀枝花市捷茂中药材种植中心	攀西特色农业产业园区 A-08 号地块	出让	工业用地	2064/4/9	六通一平	11,674.47	203.00	177.00	206.64	

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
----	-----	----	------



杨勇军	5120130006		2025 年 04 月 23 日
胡 勇	5120040012		2025 年 04 月 23 日

十二、实地查勘期

本次估价对估价对象的实地查勘期为 2025 年 03 月 13 日。

十三、估价作业期

本次估价作业期为自受理估价委托之日 2025 年 03 月 13 日至估价报告出具之日 2025 年 04 月 23 日止。