

# 中国资产评估协会

## 资产评估业务报告备案回执

报告编码:	3333020001202200840
合同编号:	H-HZ22-000897
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	坤元评报(2022)786号
报告名称:	金华尖峰陶瓷有限责任公司迁建补偿涉及的土地使用权价值评估项目资产评估报告书
评估结论:	70,168,659.00元
评估机构名称:	坤元资产评估有限公司
签名人员:	仇文庆 (资产评估师) 会员编号: 33030092 陈晓南 (资产评估师) 会员编号: 33080001
 (可扫描二维码查询备案业务信息)	

说明: 报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案, 不作为协会对该报告认证、认可的依据, 也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

生成日期: 2022年11月01日

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

金华尖峰陶瓷有限责任公司迁建补偿  
涉及的土地使用权价值评估项目

资产评估报告

坤元评报〔2022〕786号

（共一册 第一册）

坤元资产评估有限公司

二〇二二年十一月一日

# 目 录

声明 .....	1
资产评估报告·摘要 .....	2
资产评估报告·正文 .....	4
一、委托人、产权持有人及其他资产评估报告使用人 .....	4
二、评估目的 .....	5
三、评估对象和评估范围 .....	5
四、价值类型及其定义 .....	5
五、评估基准日 .....	6
六、评估依据 .....	6
七、评估方法 .....	7
八、评估程序实施过程 and 情况 .....	8
九、评估假设 .....	9
十、评估结论 .....	10
十一、特别事项说明 .....	10
十二、资产评估报告使用限制说明 .....	11
十三、资产评估报告日 .....	12
<b>资产评估报告·附件</b>	
一、产权持有人委托评估资产清单 .....	13
二、委托人（产权持有人）法人营业执照 .....	14
三、评估对象涉及的主要权属证明资料 .....	15
四、委托人（产权持有人）的承诺函 .....	19
五、签名资产评估师的承诺函 .....	20
六、资产评估机构法人营业执照 .....	21
七、资产评估机构备案公告 .....	22
八、资产评估机构从事证券服务业务备案名单 .....	23
九、签名资产评估师职业资格证书登记卡 .....	24
十、资产评估委托合同 .....	26
<b>评估结果明细表 .....</b>	<b>30</b>

## 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。

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。

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。

三、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

四、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。

五、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关注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。

# 金华尖峰陶瓷有限责任公司迁建补偿 涉及的土地使用权价值评估项目

## 资产评估报告

坤元评报〔2022〕786号

### 摘 要

以下内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当认真阅读评估报告正文。

#### 一、委托人和产权持有人及其他资产评估报告使用人

本次资产评估的委托人和产权持有人均为金华尖峰陶瓷有限责任公司（以下简称尖峰陶瓷公司）。

根据《资产评估委托合同》，本资产评估报告的其他使用人为国家法律、法规规定的评估报告使用人。

#### 二、评估目的

根据金华金义新区新城建设管理中心出具的《关于做好金华铁路枢纽扩容改造工程涉及地块征迁工作的函》，尖峰陶瓷公司位于金华市金东区孝顺农场的工厂拟迁建，为此需要对尖峰陶瓷公司的无形资产—土地使用权价值进行评估。

本次评估目的是为该经济行为提供委托评估的土地使用权价值的参考依据。

#### 三、评估对象和评估范围

评估对象和评估范围为尖峰陶瓷公司迁建补偿涉及的无形资产—土地使用权。按照尖峰陶瓷公司提供的委估资产明细表反映，截至2022年9月30日，委估无形资产—土地使用权的账面价值为1,328,078.04元，系1宗工业用地，土地面积66,891.00平方米，位于金华市金东区孝顺农场，已取得金东国用（2002）字第5-25号《国有土地使用证》。

#### 四、价值类型

本次评估的价值类型为市场价值。

## 五、评估基准日

评估基准日为 2022 年 9 月 30 日。

## 六、评估方法

根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，对土地使用权采用市场法进行评估。

## 七、评估结论

在本报告所揭示的评估假设基础上，委托评估的尖峰陶瓷公司的无形资产—土地使用权在 2022 年 9 月 30 日的含增值税评估价值为 70,168,659.00 元（大写为人民币柒仟零壹拾陆万捌仟陆佰伍拾玖元整），与账面价值 1,328,078.04 元相比，评估增值 68,840,580.96 元，增值率为 5,183.47%。

## 八、评估结论的使用有效期

本评估结论仅对尖峰陶瓷公司的无形资产—土地使用权迁建补偿之经济行为有效。本评估结论的使用有效期为一年，即自评估基准日 2022 年 9 月 30 日起至 2023 年 9 月 29 日止。

资产评估报告的特别事项说明和使用限制说明请参阅资产评估报告正文。

# 金华尖峰陶瓷有限责任公司迁建补偿 涉及的土地使用权价值评估项目 资产评估报告

坤元评报〔2022〕786号

金华尖峰陶瓷有限责任公司：

坤元资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用市场法，按照必要的评估程序，对贵公司迁建补偿涉及的无形资产—土地使用权在2022年9月30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、产权持有人及其他资产评估报告使用人

本次资产评估的委托人和产权持有人均为金华尖峰陶瓷有限责任公司（以下简称尖峰陶瓷公司）。

### （一）委托人和产权持有人概况

1. 名称：金华尖峰陶瓷有限责任公司（以下简称尖峰陶瓷公司）
2. 住所：浙江省金华市金东区孝顺农场
3. 法定代表人：陈天赐
4. 注册资本：叁仟万元
5. 经济性质：有限责任公司
6. 统一社会信用代码：9133070372109908x6(1/1)
7. 登记机关：金华市金东区市场监督管理局
8. 经营业务范围：陶瓷产品及原辅材料的生产和技术开发（除危险品及有污染的工艺）。（凡涉及后置审批项目的，凭相关许可证经营，浙江省后置审批目录详见浙江省人民政府官网）
9. 历史沿革：尖峰陶瓷公司成立于1996年10月1日，初始注册资本2,000

万元。

历经多次股权变更，截至评估基准日，尖峰陶瓷公司的股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	出资比例
浙江尖峰集团股份有限公司	2,400.00	80.00%
金华市通济国有资产投资有限公司	600.00	20.00%
合计	3,000.00	100.00%

尖峰陶瓷公司执行《企业会计准则》及其补充规定。

## （二）其他评估报告使用人

根据《资产评估业务约定书》，本评估报告的其他使用人为国家法律、法规规定的评估报告使用人。

## 二、评估目的

根据金华金义新区新城建设管理中心出具的《关于做好金华铁路枢纽扩容改造工程涉及地块征迁工作的函》，尖峰陶瓷公司位于金华市金东区孝顺农场的工厂拟迁建，为此需要对尖峰陶瓷公司的无形资产—土地使用权价值进行评估。

本次评估目的是为该经济行为提供委托评估的土地使用权价值的参考依据。

## 三、评估对象和评估范围

评估对象和评估范围为委托评估的尖峰陶瓷公司迁建补偿涉及的无形资产—土地使用权。按照尖峰陶瓷公司提供的委托评估资产清单反映，截至 2022 年 9 月 30 日，委托评估的无形资产—土地使用权的账面价值为 1,328,078.04 元，系 1 宗工业用地，土地面积 66,891.00 平方米，位于金华市金东区孝顺农场，已取得金东国用（2002）字第 5-25 号《国有土地使用证》。

委托评估对象和评估范围与上述经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

## 四、价值类型及其定义

1. 价值类型及其选取：评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值（投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等）两种类型。经评估人员与委托人充分沟通后，根据本次评估目的、市场条件、评估假设及评估对象自身条件等因素，最终选定市场价值作为本评估报告的评估结论的价值类型。需要说明的是，同一资产

在不同市场的价值可能存在差异。

2. 市场价值的定义: 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

为使得评估基准日与拟进行的经济行为和评估工作日接近, 由委托人确定本次评估基准日为 2022 年 9 月 30 日, 并在评估委托合同中作了相应约定。

评估基准日的选取是委托人根据本项目的实际情况、评估基准日尽可能接近经济行为的实现日, 尽可能减少评估基准日后的调整事项等因素后确定的。

## 六、评估依据

### (一) 经济行为文件

金华金义新区新城建设管理中心出具的《关于做好金华铁路枢纽扩容改造工程涉及地块征迁工作的函》。

### (二) 法律法规依据

1. 《资产评估法》;
2. 《国有资产评估管理办法》;
3. 《国有资产评估管理若干问题的规定》;
4. 《企业国有资产监督管理暂行条例》;
5. 《企业国有资产评估管理暂行办法》;
6. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》;
7. 《企业国有资产法》;
8. 《企业国有资产交易监督管理办法》;
9. 《公司法》《民法典》《证券法》;
10. 其他与资产评估有关的法律、法规等。

### (三) 评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》;
2. 《资产评估职业道德准则》;
3. 《资产评估执业准则——资产评估程序》;

4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》;
5. 《资产评估执业准则——资产评估方法》;
6. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》;
7. 《资产评估执业准则——资产评估档案》;
8. 《资产评估执业准则——不动产》;
9. 《企业国有资产评估报告指南》
10. 《资产评估价值类型指导意见》;
11. 《资产评估对象法律权属指导意见》。

#### **(四) 权属依据**

1. 尖峰陶瓷公司提供的《营业执照》，公司章程等；
2. 国有土地使用证等权属证明；
3. 其他产权证明文件。

#### **(五) 取价依据**

1. 产权持有人提供的评估申报表及相关的会计资料；
2. 资产所在地的房地产市场价格的投资资料；
3. 浙江省人民政府及相关政府部门颁布的有关政策、规定、实施办法等法规文件；
4. 企业会计准则及其他会计法规和制度、部门规章等；
5. 评估专业人员对资产核实、勘察、检测、分析等所搜集的佐证资料；
6. 其他资料。

### **七、评估方法**

#### **(一) 评估方法的选择**

根据《资产评估执业准则——不动产》，通行的评估方法有成本法、市场法、收益法、假设开发法、基准地价系数修正法等。因待估宗地所在区域交易案例比较容易取得，本次采用市场法对上述宗地进行评估。

#### **(二) 土地使用权的价值内涵**

本次对委估宗地的土地使用权评估价值定义为：土地用途设定为工业用地、土地开发程度设定为宗地红线外“五通”（即通路、供电、供水、排水、通讯）、红线

内“一平”条件下于评估基准日2022年9月30日土地剩余使用年限的土地使用权价值。

### （三）选用的评估方法简介及参数的选取路线

市场法是在求取一宗待评估土地的价格时，根据替代原则，将待估土地与在较近时期内已经发生交易的类似土地交易实例进行对照比较，并依据后者已知的价格，参照该土地的交易情况、期日、区域、个别因素、使用年期、容积率等差别，修正得出待估土地的评估基准日地价的方法。计算公式为：

$$V=VB\times A\times B\times C\times D\times E\times F$$

式中：V—待估宗地使用权价值；

VB—比较案例价格；

A—待估宗地交易情况指数/比较案例交易情况指数；

B—待估宗地期日地价指数/比较案例期日地价指数；

C—待估宗地区域因素条件指数/比较案例区域因素条件指数；

D—待估宗地个别因素条件指数/比较案例个别因素条件指数；

E—待估宗地使用年期指数/比较案例使用年期指数；

F—待估宗地容积率指数/比较案例容积率指数。

## 八、评估程序实施过程和情况

本项资产评估工作于2022年10月9日开始，评估报告日为2022年11月1日。整个评估工作分五个阶段进行：

### （一）接受委托阶段

1. 项目调查与风险评估，明确评估业务基本事项，确定评估目的、评估对象和范围、评估基准日；
2. 接受委托人委托，签订资产评估委托合同；
3. 编制资产评估计划；
4. 组成项目小组，并对项目组成员进行培训。

### （二）资产核实阶段

1. 评估机构根据资产评估工作的需要，向产权持有人提供资产评估申报表表样，并协助其进行资产清查工作；

2. 了解产权持有人委估资产状况，并收集相关资料；
3. 审查核对产权持有人提供的资产评估申报表；
4. 根据资产评估申报表的内容进行现场核实和勘察，收集整理资产购建、运行、维修等相关资料，并对资产状况进行勘查、记录；
5. 收集整理委估资产的产权证、合同、发票等产权证明资料，核实资产权属情况；
6. 收集并查验资产评估所需的其他相关资料。

### **(三) 评定估算阶段**

1. 根据委估资产的实际状况和特点，制订具体评估方法；
2. 收集市场信息；
3. 对委估资产进行评估，测算其评估价值。

### **(四) 结果汇总阶段**

1. 分析评估结果，形成评估结论；
2. 编制初步资产评估报告；
3. 对初步资产评估报告进行内部审核；
4. 征求有关各方意见。

### **(五) 出具报告阶段**

征求意见后，正式出具资产评估报告。

## **九、评估假设**

1. 交易假设：假设评估对象已经处在交易过程中。
2. 公开市场假设：假设评估对象拟进入的市场为一个充分发达与完善的市场，即公开市场，评估对象在公开市场上实现的交换价值隐含着市场对该评估对象在当时条件下有效使用的社会认同。
3. 本次评估以产权持有人提供的有关法律性文件、各种会计凭证、账簿和其他资料真实、完整、合法、可靠为前提。

评估人员根据资产评估的要求，认定这些前提条件在评估基准日时成立，当以上评估前提和假设条件发生变化，评估结论将失效。

## 十、评估结论

在本报告所揭示的评估假设基础上，尖峰陶瓷公司委估的无形资产—土地使用权在 2022 年 9 月 30 日的含增值税评估价值为 70,168,659.00 元（大写为人民币柒仟零壹拾陆万捌仟陆佰伍拾玖元整），与账面价值 1,328,078.04 元相比，评估增值 68,840,580.96 元，增值率为 5,183.47%。

评估结论根据以上工作得出，详细情况见评估明细表。

## 十一、特别事项说明

1. 在对尖峰陶瓷公司委估资产价值评估中，评估人员对尖峰陶瓷公司提供的评估对象和相关资产的法律权属资料及其来源进行了必要的查验，未发现评估对象和相关资产的权属资料存在瑕疵情况。提供有关资产真实、合法、完整的法律权属资料是尖峰陶瓷公司的责任，评估人员的责任是对尖峰陶瓷公司提供的资料作必要的查验，资产评估报告不能作为对评估对象和相关资产的法律权属的确认和保证。若被评估单位不拥有前述资产的所有权，或对前述资产的所有权存在部分限制，则前述资产的评估结论和尖峰陶瓷公司涉及迁建的资产价值评估结论会受到影响。

2. 截至评估基准日，尖峰陶瓷公司存在以下租赁事项，可能对相关资产产生影响，但评估时难以考虑：

出租人	承租人	租赁物	面积	期限	备注
尖峰陶瓷公司	尖峰瓷砖公司	土地使用权及建筑物类固定资产	土地 66,891m <sup>2</sup> ，房屋建筑物 13,705.63m <sup>2</sup>	2022.7.1-2024.6.30	期后已解除租赁协议

尖峰陶瓷公司承诺，截至评估基准日，委托评估资产不存在其他抵押、对外担保、未决诉讼、重大财务承诺等或有事项。

3. 本次委估资产的评估结果包含增值税。

4. 本次评估时，未对资产评估增值额考虑相关的税收影响。

5. 新冠肺炎疫情现已在全球多国爆发，已对宏观经济以及市场信息产生重大影响。但目前该疫情对经济形势的后续影响难以准确预估，因此本次评估未考虑该疫情后续发展对基准日评估结论可能产生的影响。

6. 本评估结果是依据本次评估目的、以报告中揭示的假设前提而确定的委估资产的现时市场价值，没有考虑特殊的交易方式可能追加或减少付出的价格等对评估价值的影响，也未考虑宏观经济环境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。

7. 本次委估资产价值评估时，评估人员依据现时的实际情况作了评估人员认为必要、合理的假设，在资产评估报告中列示。这些假设是评估人员进行资产评估的前提条件。当未来经济环境和以上假设发生较大变化时，评估人员将不承担由于前提条件的改变而推导出不同资产评估结论的责任。

8. 本评估机构及评估人员不对资产评估委托人和产权持有人提供的有关营业执照、权证、合同、发票、会计凭证等证据资料本身的合法性、完整性、真实性负责。

9. 本次评估对产权持有人可能存在的其他影响评估结论的瑕疵事项，在进行资产评估时产权持有人未作特别说明而评估师根据其执业经验一般不能获悉的情况下，评估机构和评估人员不承担相关责任。

**资产评估报告使用人应注意上述特别事项对评估结论的影响。**

## **十二、资产评估报告使用限制说明**

1. 本资产评估报告只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途。

2. 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，资产评估机构及资产评估师不承担责任。

3. 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。

4. 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的价格，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。

5. 本评估结论的使用有效期为一年，即自评估基准日 2022 年 9 月 30 日起至 2023 年 9 月 29 日止。当评估目的在评估基准日后的一年内实现时，可以以评估结论作为交易价格的参考依据，超过一年，需重新确定评估结论。

6. 如果存在资产评估报告日后、有效期以内的重大事项，不能直接使用本评估结论。若资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产价值额进行相应调整；若资产价格标准发生重大变化，并对资产评估价值已经产生明显影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估结果。

7. 当政策调整对评估结论产生重大影响时,应当重新确定评估基准日进行评估。

### 十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2022 年 11 月 1 日。

坤元资产评估有限公司

资产评估师



仇文庆  
陈婉南



# 房地产估价报告

估价项目名称： 金华尖峰陶瓷有限责任公司位于金华市金东区孝顺农场的房屋收购补偿价值评估

估价委托人： 金华金义新区新城建设管理中心

房地产估价机构： 金华市华诚房地产土地评估有限责任公司

注册房地产估价师： 楼 飞（注册号：3320070025）

商芳军（注册号：3320080036）

估价报告出具日期： 2022 年 10 月 31 日

估价报告编号： 金华诚房(金义)【2022】估字第 1740 号



## 致估价委托人函

金华金义新区新城建设管理中心：

受贵单位的委托，我公司对金华尖峰陶瓷有限责任公司位于金华市金东区孝顺农场的房屋、室内固定装修及附属物等进行评估。

**估价对象：**金华尖峰陶瓷有限责任公司位于金华市金东区孝顺农场的房屋、室内固定装修及附属物等，房屋建筑面积合计为 24021.56 平方米，其中有权属房屋建筑面积合计为 11342.86 平方米、无权属房屋建筑面积合计为 12678.70 平方米。

**估价目的：**为房屋收购部门与被收购人确定被收购房屋价值的补偿提供参考依据，而评估被收购房屋、室内固定装修及附属物等价值。

**价值时点：**2022 年 10 月 10 日，为实地查勘日。

**估价方法：**成本法。

**价值类型：**市场价值。

**估价结果：**我公司估价人员经过实地查勘和市场调查，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、国家标准《房地产估价规范》等法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法的原则，选用成本法进行估价，通过认真分析和周密准确的测算，确定估价对象在价值时点的收购补偿价值为人民币 16505240 元，大写：人民币壹仟陆佰伍拾万伍仟贰佰肆拾元整。详见下页《估价结果一览表》。

上述估价结果的确定受到本估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。若对本估价结果有异议，请在 15 日之内以书面形式向本公司提出。

本估价报告的使用期限为 2022 年 10 月 31 日起壹年。

金华市华诚房地产土地评估有限责任公司

法定代表人：王勇明

2022 年 10 月 31 日

## 估价结果一览表

产权人：金华尖峰陶瓷有限责任公司

坐落：金华市金东区孝顺农场

价值时点：2022年10月10日

分类	序号	项目	房产证号	所在层/总层数	建筑面积(m <sup>2</sup> )	房屋单价(元/m <sup>2</sup> )	房屋价值(元)	装修余值(元)	评估总价值(元)
有权属房屋	1	房屋(56)	金房权证金东字第00219762号	1-5/5	1734.46	965	1673754	98419	1772173
	2	房屋(57)	金房权证金东字第00219763号	1-1/1	1033.10	702	725236		725236
	3	房屋(58)	金房权证金东字第00219766号	1-1/1	5640.76	774	4365948	39553	4405501
	4	房屋(59)	金房权证金东字第00219769号	1-1/1	458.85	665	305135	1443	306578
	5	房屋(60)	金房权证金东字第00219770号	1-1/1	503.91	840	423284		423284
	6	房屋(61)	金房权证金东字第00219767号	1-2/2	1971.78	1102	2172902		2172902
	有权属房屋小计					11342.86	/	9666259	139415
无权属房屋	1	房屋(1)	/	1-1/1	266.99	533	142306	156175	298481
	2	房屋(4)	/	1-1/1	203.65	631	128503	29455	157958
	3	房屋(5)	/	1-1/1	24.69	503	12419	10760	23179
	4	房屋(6)	/	1-1/1	23.85	529	12617	770	13387
	5	房屋(7)	/	1-1/1	70.24	529	37157	5542	42699
	6	房屋(8)	/	1-1/1	13.34	466	6216		6216
	7	房屋(9)	/	1-1/1	20.90	1019	21297		21297
	8	房屋(10)	/	1-1/1	71.42	470	33567	13130	46697
	9	房屋(11)	/	1-1/1	58.59	686	40193	2341	42534
	10	房屋(12)	/	1-1/1	293.06	454	133049	11841	144890
	11	房屋(13)	/	1-1/1	22.29	875	19504	4159	23663
	12	房屋(15)	/	1-1/1	3430.65	453	1554084		1554084
	13	房屋(20)	/	1-1/1	708.53	234	165796		165796
	14	房屋(21)	/	1-1/1	1063.00	207	220041	16326	236367
	15	房屋(22)	/	1-1/1	90.23	594	53597		53597
	16	房屋(23)	/	1-1/1	88.30	456	40265		40265
	17	房屋(24)	/	1-1/1	90.68	1132	102650	300	102950
	18	房屋(25)	/	1-3/3	539.98	1039	561039		561039
	19	房屋(29)	/	1-1/1	226.10	986	222935		222935
	20	房屋(30)	/	1-1/1	248.13	409	101485	2424	103909
	21	房屋(31)	/	1-1/1	32.77	875	28674	7983	36657
	22	房屋(32)	/	1-1/1	581.28	541	314472		314472
	23	房屋(33)	/	1-1/1	659.06	439	289327		289327

24	房屋(34)	/	1-1/1	1170.52	269	314870		314870
25	房屋(36)	/	1-2/2	325.66	1025	333802	63454	397256
26	房屋(37)	/	1-1/1	7.10	375	2663		2663
27	房屋(38)	/	1-1/1	50.80	533	27076		27076
28	房屋(39)	/	1-1/1	43.93	882	38746		38746
29	房屋(40)	/	1-1/1	27.92	563	15719	13365	29084
30	房屋(43)	/	1-1/1	22.42	601	13474		13474
31	房屋(45)	/	1-2/2	150.63	1121	168856		168856
32	房屋(46)	/	1-1/1	717.09	311	223015		223015
33	房屋(47)	/	1-1/1	182.35	563	102663	2864	105527
34	房屋(48)	/	1-1/1	92.04	910	83756		83756
35	房屋(49)	/	1-1/1	979.67	234	229243		229243
36	房屋(51)	/	1-1/1	14.04	875	12285	3049	15334
37	房屋(52)	/	1-1/1	10.84	226	2450		2450
38	房屋(54)	/	1-1/1	12.54	501	6283	1736	8019
39	房屋(55)	/	1-1/1	43.42	1094	47501	11791	59292
无权属房屋小计				12678.70	/	5863595	357465	6221060
房屋合计				24021.56	/	15529854	496880	16026734
附属物	1	棚	/	/	/	478506	/	478506
	小计				/	/	478506	478506
总计				/	/	16008360	496880	16505240

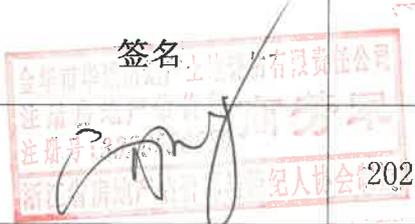
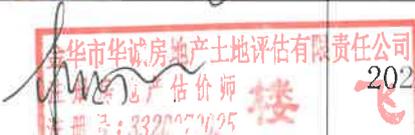
# 目 录

第一部分 估价师声明 .....	5
第二部分 估价的假设和限制条件 .....	6
第三部分 房地产估价结果报告 .....	8
一、估价委托人 .....	8
二、房地产估价机构 .....	8
三、估价对象 .....	8
四、估价目的 .....	12
五、价值时点 .....	12
六、价值类型 .....	12
七、估价依据 .....	12
八、估价原则 .....	13
九、估价方法 .....	13
十、估价结果 .....	14
十一、注册房地产估价师 .....	14
十二、实地查勘期 .....	14
十三、估价作业期 .....	14
十四、估价报告应用的有效期 .....	14
第四部分 附件 .....	15
一、《金华尖峰陶瓷有限公司非住宅房屋(企业)产权认定表》	
二、《金华铁路枢纽扩容工程金义站南广场企业拆迁平面图》	
三、估价对象房地产权证资料复印件	
四、估价对象部分实景图	
五、估价对象位置示意图	
六、评估机构营业执照复印件	
七、评估机构资格证书复印件	
八、估价师资格证书复印件	

## 第一部分 估价师声明

我们郑重声明：

1. 我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的。
2. 本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但受本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。
3. 我们与本次估价的估价对象没有利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。
4. 我们依据中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语规范》以及相关房地产估价专项标准进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
5. 注册房地产估价师对估价对象进行了实地查勘，并进行记录。估价人员对估价对象的实地勘察仅限于其外观和使用状况，估价人员不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任，也不承担其它被遮盖、未暴露及难以接触到的部分进行调查的责任。
6. 本估价报告仅是在报告中说明的假设前提下对估价对象房屋收购补偿价值进行合理的估算，估价对象面积、权属、用途等情况由估价委托人提供，本报告不作为面积、权属、用途等方面确认的依据。
7. 估价委托人对其提供的情况和资料的真实性、合法性和完整性负责，若因委托方提供情况和资料的失实而造成结果的偏失本公司不承担任何法律责任。
8. 没有人对本估价报告提供重要的专业帮助。

姓名	注册号	签名	签名日期
商芳军	3320080036		2022年10月31日
楼飞	3320070025		2022年10月31日

## 第二部分 估价的假设和限制条件

### 一、估价报告结论成立的假设前提

1、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。

2、估价委托人提供的一切资料都是合法、真实、准确、完整的。本估价报告中涉及的估价对象权属、面积、用途等由估价委托人提供，由于提供的资料不实引起的后果本公司不承担法律责任。

3、估价对象认定的有权属房屋产权合法，无权属房屋不存在违法及违章为假设前提。

4、估价对象在价值时点的状况与完成查勘之日的状况一致，且以该状况在估价报告使用有效期内无重大变化为假设前提。

5、我们仅对估价对象作一般性实地查勘，仅对估价对象外观、使用状况、周边区位状况进行了查勘，并未对其结构、设备及装修等内在质量进行测试，故不能确认其有无内部缺陷。本估价报告以估价对象符合国家有关技术、质量、验收规范，其质量足以维持正常的使用寿命为前提。

6、假设估价对象在价值时点未设定抵押担保等他项权力，未发生任何销售行为，且不存在司法和行政机关依法裁决查封和其它限制该房地产权利的情形，不存在租赁或租约的影响。

7、本估价报告应用有效期内当地同类房地产市场价格无大波动。国家有关税费政策不变。

8、本报告中没有未定事项假设、背离事实假设、依据不足假设。

### 二、估价报告使用的限制条件

1、本次估价报告仅作为房屋收购部门与被收购人确定被收购房屋的补偿价值提供参考依据，用于其他目的无效。若改变估价目的，则估价结果应进行相应调整直至重新评估，因估价委托人使用本评估报告书不当而引起的不良后果，我公司不承担任何责任。

2、本估价结果包含有权属房屋价值、无权属房屋价值、附属物(棚)价值及室内固定装修余值等，评估的范围由估价委托人确定，是否予以补偿由房屋

收购部门或估价委托人确定。

3、本估价结果不包含土地使用权价值、机器设备、绿化以及拆除非住宅房屋造成的停业停产的补偿费、搬迁费等。

4、本估价报告的结果是依据估价对象的法定用途评估得出的，由于房地产价格水平高低受房地产用途的影响较大，当估价对象房地产的用途发生变化时，其价格需要重新评估。

5、本估价报告经估价机构加盖公章并由注册房地产估价师签章后整体原件使用方为有效。部分使用或复印件使用无效。未经本公司书面同意，本报告任何一部分或全部均不得发表于任何媒体或作未经授权的使用。

6、本估价报告使用期限为壹年，即本报告提交之日起壹年内使用有效。在报告使用期限内，如果房地产市场状况变化较大或估价对象的法律权属、实体状况发生变化，并对房地产价值产生明显影响时，应重新进行估价。

本报告由金华市华诚房地产土地评估有限责任公司负责解释。

## 第三部分 房地产估价结果报告

### 一、估价委托人

名称：金华金义新区新城建设管理中心

### 二、房地产估价机构

机构名称：金华市华诚房地产土地评估有限责任公司

机构地址：金华市双龙南街 828 号市农科教大楼西附楼壹楼

法定代表人：王勇明

机构类别：房地产评估机构、土地估价机构

房地产评估资质等级：贰级

证书编号：浙建房估证字【2011】006 号

土地估价资信等级：一级

土地估价机构备案号：浙土估备字【2018】0088 号

联系电话：0579-82335185、82336908

### 三、估价对象

#### (一) 估价对象实物状况

本次估价对象为金华尖峰陶瓷有限责任公司位于金华市金东区孝顺农场的房屋、室内固定装修及附属物等价值。房屋建筑面积合计为 24021.56 平方米，其中有权属房屋建筑面积合计为 11342.86 平方米、无权属房屋建筑面积合计为 12678.70 平方米。具体情况如下：

表 3-1 有权属房屋-建筑物状况表

序号	项目	房产证号	总层数	结构	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	备注
1	房屋(56)	金房权证金东字第 00219762 号	5	混合	1734.46	宿舍楼，共五层，水泥桁条平瓦屋面，外墙面混合砂浆，内墙面为涂料，部分地砖地面，铝合金窗，防盗门及木门，铝合金窗，层用卫生间。
2	房屋(57)	金房权证金东字第 00219763 号	1	砖木	1033.10	成品仓库，共一层，层高约 5.8 米，木屋架平瓦屋面，外墙面混合砂浆，内墙面抹灰，水泥地面，木窗。
3	房屋(58)	金房权证金东字第 00219766 号	1	钢混	5640.76	成品车间，共一层，层高约 7.7 米，砼屋架石棉瓦屋面，牛腿柱承重，外墙面混合砂浆，内墙面抹灰，水泥地面，木窗。

4	房屋(59)	金房权证金东字第 00219769 号	1	混合	458.85	化工仓库, 共一层, 层高约 5.1 米, 水泥桁条平瓦屋面, 外墙面混合砂浆, 内墙面为抹灰, 木门, 木窗。
5	房屋(60)	金房权证金东字第 00219770 号	1	混合	503.91	黏料车间, 共一层, 层高约 7.3 米, 局部有隔层, 砼屋架平瓦屋面, 外墙面混合砂浆, 内墙面为抹灰, 铁门、木门, 木窗。
6	房屋(61)	金房权证金东字第 00219767 号	2	钢混	1971.78	原料车间, 共二层, 层高约 9.15 米, 局部有隔层, 刚性屋面, 外墙面混合砂浆, 内墙面为抹灰, 木门窗, 铁楼梯。
小计					11342.86	/

表 3-2 无权属房屋-建筑物状况表

序号	项目	房产证号	总层数	结构	建筑面积(m <sup>2</sup> )	备注
1	房屋(1)	/	1	砖木	266.99	销售中心, 共一层, 平瓦屋面, 外墙面为混合砂浆及面砖, 内墙面涂料, 抛光砖地面, 玻璃窗, 铝合金门。
2	房屋(4)	/	1	砖混	203.65	食堂, 共一层, 层高约 4.2 米, 平瓦屋面, 外墙面为混合砂浆, 内墙面抹灰, 水泥及地砖地面, 木门窗。
3	房屋(5)	/	1	砖木	24.69	浴室, 共一层, 平瓦屋面, 外墙面为混合砂浆, 内墙面磁砖, 地砖地面, 木门窗。
4	房屋(6)	/	1	砖木	23.85	厂房, 共一层, 平瓦屋面, 外墙面为混合砂浆, 内墙面抹灰, 水泥地面, 木门窗。
5	房屋(7)	/	1	砖木	70.24	厂房, 共一层, 平瓦屋面, 外墙面为混合砂浆, 局部外墙砖, 内墙面抹灰, 水泥地面, 木门窗。
6	房屋(8)	/	1	其他	13.34	简易房, 共一层, 彩钢瓦屋面, 外墙面为混合砂浆, 内墙面抹灰, 水泥地面, 木门。
7	房屋(9)	/	1	砖混	20.90	传达室, 共一层, 刚性屋面, 外墙喷砂, 内墙面涂料, 水泥地面, 木门, 铝合金窗。
8	房屋(10)	/	1	其他	71.42	简易房, 共一层, 彩钢瓦屋面, 外墙喷砂, 内墙面涂料, 地砖地面, 铝合金门, 有卫生间。
9	房屋(11)	/	1	混合	58.59	厂房, 共一层, 刚性屋面, 外墙面为混合砂浆, 内墙面抹灰, 水泥地面, 木门窗。
10	房屋(12)	/	1	钢	293.06	简易房, 共一层, 彩钢瓦屋面, 彩钢板围护, 地砖地面, 卷闸门。
11	房屋(13)	/	1	砖混	22.29	传达室, 共一层, 刚性屋面, 外墙面为混合砂浆, 内墙面抹灰, 地砖地面, 铝合金窗, 防盗门。
12	房屋(15)	/	1	钢	3430.65	仓库, 共一层, 彩钢瓦屋面, 砖墙加彩钢板围护, 水泥地面, 木窗。
13	房屋(20)	/	1	钢	708.53	三号仓库, 彩钢板顶棚, 借墙, 局布彩钢板围护, 水泥地面。
14	房屋(21)	/	1	钢	1063.00	仓库, 借墙, 局布彩钢板围护, 水泥地面。
15	房屋(22)	/	1	钢	90.23	车间, 建成于 2001 年, 型钢柱承重, 彩钢板屋面, 彩钢板围护, 水泥地面。
16	房屋(23)	/	1	钢	88.30	车间, 彩钢板屋面, 建成于 2004 年, 彩钢板围护, 水泥地面。

17	房屋(24)	/	1	砖混	90.68	发电机房,共一层,层高约6.7米,刚性屋面,外墙混合砂浆,内墙面抹灰,水泥地面,木门,钢窗。
18	房屋(25)	/	3	钢混	539.98	配电房,共三层,有架空层,第一层与第二层之间有夹层,刚性屋面,外墙混合砂浆,内墙面抹灰,水泥地面,钢窗、铁门。
19	房屋(29)	/	1	砖混	226.10	机修车间,共一层,刚性屋面,层高约4.6米,有梁柱,外墙混合砂浆,内墙面抹灰,水泥地面,木窗。
20	房屋(30)	/	1	钢	248.13	试验室,共一层,彩钢板屋面,内有隔间,内外墙刷白,水泥地面,木门窗,水电卫齐全。
21	房屋(31)	/	1	砖混	32.77	厕所,共一层,刚性屋面,外墙混合砂浆,内墙面砖,地砖地面,木门窗。
22	房屋(32)	/	1	钢	581.28	厂房,建成于2014年,型钢柱承重,彩钢板屋面,层高约7.6米,砖墙及彩钢板围护,水泥地面。
23	房屋(33)	/	1	钢	659.06	彩钢板屋面,局部彩钢板围护,钢架设备承台,水泥地面。
24	房屋(34)	/	1	钢	1170.52	彩钢板屋面,局部砖墙围护,铁门,钢架设备承台,水泥地面。
25	房屋(36)	/	2	砖混	325.66	车间办公室,共二层,刚性屋面,外墙混合砂浆,内墙涂料,地砖地面,木门,铝合金窗。
26	房屋(37)	/	1	其他	7.10	简易房,共一层,平瓦屋面,借墙,水泥地面,木门。
27	房屋(38)	/	1	砖木	50.80	车间机修用房,共一层,平瓦屋面,外墙为混合砂浆,内墙面抹灰,水泥地面,木门窗。
28	房屋(39)	/	1	混合	43.93	水泵房,共一层,刚性屋面,外墙为混合砂浆,内墙面抹灰,水泥地面,木门窗。水池、台阶
29	房屋(40)	/	1	砖木	27.92	车间电工房,共一层,钢柱,平瓦屋面,外墙为混合砂浆,内墙面抹灰,地砖地面,木门窗。
30	房屋(43)	/	1	钢	22.42	破碎机房,共一层,层高约6米,彩钢瓦屋面,钢柱承重,砖墙及彩钢板围护。
31	房屋(45)	/	2	钢混	150.63	粉磨车间电控室,共二层,刚性屋面,外墙为混合砂浆,内墙面抹灰,水泥地面,木门窗。
32	房屋(46)	/	1	钢	717.09	彩钢板顶,部分砖墙围护,有隔墙,水泥地面。
33	房屋(47)	/	1	砖木	182.35	共一层,木屋架平瓦屋面,外墙为混合砂浆,内墙面抹灰,水泥地面,木门窗。
34	房屋(48)	/	1	砖混	92.04	共一层,刚性屋面,外墙为混合砂浆,内墙面抹灰,水泥地面,木门窗。
35	房屋(49)	/	1	钢	979.67	堆料场,钢柱,彩钢板顶,部分砖墙围护,水泥地面。
36	房屋(51)	/	1	砖混	14.04	传达室,共一层,刚性屋面,外墙为混合砂浆,内墙面砖,地砖地面,木门窗。
37	房屋(52)	/	1	其他	10.84	简易房,借墙,石棉瓦屋面,木门,水泥地面。
38	房屋(54)	/	1	砖木	12.54	厕所,共一层,平瓦屋面,外墙未粉刷,内墙面抹灰,水泥地面,木门。
39	房屋(55)	/	1	砖混	43.42	传达室,共一层,刚性屋面,外墙砖,内墙面砖,地砖地面,木门,铝合金窗。
小 计					12678.70	/

表 3-3 附属物状况表

序号	幢号	产权证号	层数	面积 (m <sup>2</sup> )	实物状况
1	棚-1	/	1	48.40	彩钢板顶, 无柱, 水泥地面。
2	棚-2	/	1	25.15	平瓦屋面, 借墙, 砖柱, 水泥地面。
3	棚-3	/	1	180.54	彩钢板顶, 圆钢柱, 水泥地面。
4	棚-4	/	1	401.84	彩钢板顶, 一面砖墙围护, 水泥地面。
5	棚-5	/	1	168.38	自行车棚, 彩钢板顶, 一面彩钢板围护, 水泥地面。
6	棚-6	/	1	1809.94	阳光板顶, 钢柱, 水泥地面, 内有部分砖墙。
7	棚-7	/	1	237.90	阳光板顶, 钢柱, 水泥地面。
8	棚-8	/	1	530.04	煤气站棚, 钢柱, 彩钢板顶, 一面围护、一面错层彩钢板顶, 水泥地面。
9	棚-9	/	1	11.54	彩钢板顶, 钢柱, 水泥地面。
10	棚-10	/	1	8.12	彩钢板顶, 水泥地面。
小 计				3421.85	/

## (三)、估价对象权益状况

## 1、估价对象房屋权属状况:

表 3-4 估价对象—房屋权属状况表

序号	房产证号	产权人	产别	房屋坐落	幢号	房号	结构等级	房屋总层数	所在层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	规划用途
1	金房权证金东字第 00219762 号	金华尖峰陶瓷有限责任公司	有限责任	金华市金东区孝顺农场			混合	5	1-5	1734.46	宿舍楼
2	金房权证金东字第 00219763 号	金华尖峰陶瓷有限责任公司	有限责任	金华市金东区孝顺农场			砖木	1	1	1033.10	仓库
3	金房权证金东字第 00219766 号	金华尖峰陶瓷有限责任公司	有限责任	金华市金东区孝顺农场			钢混	1	1	5640.76	成品车间
4	金房权证金东字第 00219769 号	金华尖峰陶瓷有限责任公司	其他产	金华市金东区孝顺农场			混合	1	1	458.85	仓库
5	金房权证金东字第 00219770 号	金华尖峰陶瓷有限责任公司	其他产	金华市金东区孝顺农场			混合	1	1	503.91	釉料车间
6	金房权证金东字第 00219767 号	金华尖峰陶瓷有限责任公司	其他产	金华市金东区孝顺农场			钢混	2	1-2	1971.78	原料车间
附记	/										

## 2、估价对象土地权属状况：

表 3-5 估价对象一土地权属状况表

《国有土地使用证》 证号	土地使用者	土地座落	地号	地类(用途)	使用权类型	终止日期	使用权面积 (m <sup>2</sup> )	其中独用面积 (m <sup>2</sup> )
金东国用(2002)字第 5-25 号	金华尖峰陶瓷有限责任公司	金华市金东区孝顺农场	5-117-0-1	工业	出让	2052 年 4 月 18 日	66891.0	66891.0
备注								

本次估价不包含土地使用权价值。

本次估价假设估价对象不存在租赁、抵押、担保等他项权利及拖欠工程款等情况。

## 3、估价对象区域状况：

估价对象位于金华市金东区孝顺农场，宗地平面形状较规则，东至东华街，南至孝川路，西至空地，北空地，附近有中天建设集团管片厂、金航陶瓷等企业，区域内道路通达，交通便捷，基础配套设施较完善。宗地内、外“五通”（即具备了通上水、通下水、通路、通电、通讯）及场地内平整。

## 四、估价目的

为房屋收购部门与被收购人确定被收购房屋价值的补偿提供参考依据，而评估被收购房屋、室内固定装修及附属物等价值。

## 五、价值时点

本次依据估价委托人的委托目的及要求，确定以实地查勘日 2022 年 10 月 10 日为价值时点。

## 六、价值类型

本次房屋征收补偿价值是指房屋重置成新价值。

## 七、估价依据

- (一) 《中华人民共和国民法典》；
- (二) 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- (三) 《城市房地产转让管理规定》；

- (四)《国有土地上房屋征收评估办法》；
- (五)《国有土地上房屋征收与补偿条例》；
- (六)《浙江省国有土地上房屋征收与补偿条例》，
- (七)中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》；
- (八)金市建(2021)210号关于印发《金华市区房屋重置价格》的通知；
- (九)《金华铁路枢纽扩容工程金义站南广场企业拆迁平面图》；
- (十)《金华尖峰陶瓷有限公司非住宅房屋(企业)产权认定表》；
- (十一)本公司掌握的相关资料及实地勘测的各种数据。

## 八、估价原则

本次估价遵守客观、独立、公正原则以及合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳利用原则等技术性原则。

### (一)客观、独立、公正原则

要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。

### (二)合法原则

要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

### (三)价值时点原则

要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。

### (四)替代原则

要求估价结果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在合理范围内的原则。

### (五)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的原则。

最高最佳利用：房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

## 九、估价方法

房地产估价的常用方法有比较法、成本法、收益法、假设开发法和基准地

价系数修正法等。根据估价对象的特点及其实际状况，选取成本法作为本次估价的基本方法。

### 十、估价结果

估价人员根据评估目的，遵循评估原则，按照评估程序，采用科学的评估方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的测算，并结合估价经验和对影响项目价格因素的分析，最后确定估价对象在价值时点的收购补偿价值为人民币 16505240 元，大写(人民币)壹仟陆佰伍拾万伍仟贰佰肆拾元整。

### 十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
商芳军	3320080036		2022年10月31日
楼飞	3320070025	 	2022年10月31日

### 十二、实地查勘期

本次估价的实地查勘期 2022 年 10 月 10 日。

### 十三、估价作业期

2022 年 10 月 10 日至 2022 年 10 月 31 日

### 十四、估价报告应用的有效期

本估价报告应用的有效期为壹年，即 2022 年 10 月 31 日至 2023 年 10 月 30 日。

# 中国资产评估协会

## 资产评估业务报告备案回执

报告编码:	3333020123202200169
合同编号:	JHLS2022第(107)号
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	金立盛评报字(2022)第ZQ068号
报告名称:	金华尖峰陶瓷有限责任公司位于孝顺镇老虎山金华铁路枢纽扩容工程金义站南广场开发建设项目涉及拟搬迁资产补偿价值评估项目资产评估报告
评估结论:	10,000,427.00元
评估机构名称:	金华立盛资产评估有限公司
签名人员:	马建浩 (资产评估师) 会员编号: 33000624 张校盛 (资产评估师) 会员编号: 33170085
	
(可扫描二维码查询备案业务信息)	

说明: 报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案, 不作为协会对该报告认证、认可的依据, 也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

生成日期: 2022年10月31日

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

金华尖峰陶瓷有限责任公司位于孝顺镇老虎山金华铁路枢纽扩容工  
程金义站南广场开发建设项目涉及拟搬迁资产补偿价值评估项目

## 资产评估报告

金立盛评报字（2022）第ZQ068号

金华立盛资产评估有限公司

2022年10月31日

# 目 录

目 录 .....	2
声 明 .....	3
资产评估报告摘要 .....	3
资产评估报告书 .....	5
一、委托人、被评估单位及其他资产评估报告使用人 .....	5
二、评估目的 .....	5
三、评估对象和评估范围 .....	6
四、价值类型 .....	6
五、评估基准日 .....	6
六、评估依据 .....	6
七、评估方法 .....	7
八、评估程序实施过程和情况 .....	9
九、评估假设 .....	12
十、评估结论 .....	13
十一、特别事项说明 .....	13
十二、资产评估报告使用限制说明 .....	14
十三、资产评估报告日 .....	14
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章 .....	14
评估报告附件 .....	15

# 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、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评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现的价格，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）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）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。

（七）我们对评估对象和范围的法律权属状况给予了必要的关注，但是我们仅对被评估对象的价值发表意见，我们无权对它们的法律权属作出任何形式的保证。

# 资产评估报告摘要

金立盛评报字（2022）第 ZQ068 号

金华立盛资产评估有限公司接受浙江金义田园智城开发有限公司的委托，以国家有关法律、法规、制度和委托人提供的有关资料等为依据，以 2022 年 10 月 10 日为评估基准日，以为委托人提供拟搬迁资产补偿价值参考依据为目的，对金华尖峰陶瓷有限责任公司位于孝顺镇老虎山金华铁路枢纽扩容工程金义站南广场开发建设项目涉及拟搬迁资产补偿价值进行了评估，在查证分析、市场调查的基础上采用成本法进行评估并作出了公允反映。

委托评估的资产在评估基准日 2022 年 10 月 10 日的补偿价值合计为人民币壹仟万零肆佰贰拾柒元整（¥10000427.00 元）。

评估结论使用有效期：评估结论仅在评估报告载明的评估基准日成立。评估结论的使用期限应根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况来确定，本报告结论有效期为自评估基准日起至该经济行为完成日止。

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正确理解评估结论，应认真阅读资产评估报告书正文。

金华立盛资产评估有限公司

资产评估报告日：2022 年 10 月 31 日





# 金华立盛资产评估有限公司

Jinhua Lisheng Asset & Real Estate Appraisal Co.,Ltd.

## 资产评估报告书

金立盛评报字（2022）第 ZQ068 号

金华立盛资产评估有限公司接受浙江金义田园智城开发建设有限公司的委托，根据资产评估委托合同的要求，依照国家有关资产评估的规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法，对金华尖峰陶瓷有限责任公司位于孝顺镇老虎山金华铁路枢纽扩容工程金义站南广场开发建设项目涉及拟搬迁资产补偿价值进行了评估工作。本公司评估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 2022 年 10 月 10 日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：

### 一、委托人、被评估单位及其他资产评估报告使用人

- （一）委托人：浙江金义田园智城开发建设有限公司。
- （二）其他资产评估报告使用人

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。

### 二、评估目的

本次评估目的为为委托人提供金华尖峰陶瓷有限责任公司位于孝顺镇老虎山金华铁路枢纽扩容工程金义站南广场开发建设项目涉及拟搬迁资产补偿价值参考依据。

### 三、评估对象和评估范围

本次评估对象为金华尖峰陶瓷有限责任公司位于孝顺镇老虎山金华铁路枢纽扩容工程金义站南广场开发建设项目涉及拟搬迁资产补偿价值。

本次评估范围为金华尖峰陶瓷有限责任公司位于孝顺镇老虎山金华铁路枢纽扩容工程金义站南广场开发建设项目内的窑炉、输送带等设备设施；水泥地、围墙等构筑物；樟树、法国梧桐等绿化苗木。

### 四、价值类型

本评估项目采用的资产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

本项目以现场勘查日 2022 年 10 月 10 日为评估基准日,评估过程中所选用的各种作价标准、依据均为该日有效的标准、依据。以人民币作价。

评估基准日的选取是委托人根据本项目的实际情况、评估基准日尽可能接近经济行为的实现日，尽可能减少评估基准日后的调整事项等因素后确定的。

### 六、评估依据

本次评估的依据主要包括资产评估的经济行为依据、法律依据、准则依据、权属依据、取价依据及其他依据，具体如下：

#### (一)经济行为依据

资产评估委托合同；

#### (二)法律依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》；
- 2、《中华人民共和国公司法》；

- 3、《中华人民共和国民法典》；
- 4、其他有关的法律、法规和规章制度。

#### （三）准则依据

- 1、资产评估基本准则；
- 2、资产评估职业道德准则；
- 3、资产评估执业准则—资产评估程序；
- 4、资产评估执业准则—资产评估报告；
- 5、资产评估执业准则—资产评估方法；
- 6、资产评估执业准则—资产评估委托合同；
- 7、资产评估执业准则—资产评估档案；
- 8、资产评估执业准则—不动产；
- 9、资产评估执业准则—机器设备；
- 10、资产评估执业准则—森林资源资产；
- 11、资产评估价值类型指导意见；
- 12、资产评估对象法律权属指导意见；
- 13、资产评估机构业务质量控制指南；

#### （四）权属依据

- 1、产权持有者提供的资产清单、合同、发票等；

#### （五）取价依据

- 1、评估人员的市场询价记录；
- 2、评估人员现场实勘、鉴定、调查、核实情况记录；

### 七、评估方法

依据现行资产评估制度的规定，资产评估基本方法包括市场法、收益法及成本法。进行资产评估，要根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析三种资

产评估基本方法的适用性恰当选择资产评估基本方法。

收益法是依据资产未来预期收益经折现或本金化处理来估测资产价值的，涉及三个基本要素：（1）被评估资产的预期收益；（2）折现率或资产化率；（3）被评估资产取得预期收益的持续时间。

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各种评估方法的总称。

成本法是指通过估测被评估资产的重置成本，然后估测被评估资产已存在的各种贬值，并将其从重置成本中予以扣除而得到被评估资产价值的各种评估技术方法的总称。

#### 1、对可搬迁资产的评估

可搬迁资产主要为可搬迁的机器设备、办公设施、家具家电、绿化苗木、存货等，可搬迁资产搬迁费用主要受搬迁期限、搬迁距离及资产类别和性质的影响，而资产搬迁行为往往千差万别，一般不具备可比案例，因此不宜采用市场法进行评估。而资产搬迁项目作为一项成本项目，而非资产项目，其获利性无从谈起，因此对可搬迁资产搬迁费用无法采用收益法进行评估。

对可搬迁资产搬迁费用的评估往往采用成本逼近法（亦称成本累加法、成本加和法），即对资产搬迁过程中人工费、机械费及搬迁过程中各项损耗相加后，得到搬迁资产的搬迁补偿费。

#### 2、对不可搬迁资产的评估

不可搬迁资产主要为水泥地、围墙、房屋装修等构筑物及不可搬迁异地使用的设备设施。该部分资产主要为附属设施，难以单独量化其收益性，不宜采用收益法评估；亦难以获取类似单独附属设施市场交易案例，不宜采用市场法评估。

对不可搬迁资产的评估主要采用成本法评估，通过估测被评估资产的重置成本，

然后估测被评估资产已存在的各种贬值，并将其从重置成本中予以扣除而得到被评估资产价值。

评估价值=重置价值×(1-残值率)×成新率

## 八、评估程序实施过程和情况

### (一) 评估程序实施过程

评估工作起止时间：2022年10月10日至2022年10月31日。主要工作步骤如下：

1、接受委托：接受项目委托，明确评估目的、评估基准日、评估对象和范围，拟定评估方案；

2、资产核实：根据本项目所涉及的评估对象和范围，由委托人或相关当事人陪同，对资产进行现场核实和勘查，收集整理资产构建、使用情况等相关资料，并对资产状况进行勘查、记录；

3、评定估算：根据委估资产实际状况和特点，选定评估方法，收集市场信息，对委估资产进行评估测算；

4、评估汇总：对评估结果进行汇总，并进行评估结论分析，撰写评估说明与报告，进行内部复核；

5、出具资产评估报告，按规定报送有关资料。

### (二) 评估情况说明

#### 1、设备设施的评估

(1) 可搬迁设备搬迁费用=设备拆解费+设备搬迁运杂费+设备异地二次安装及调试费+设备基础费。

①拆解费的确定，主要考虑电线、联接件、管道的拆卸、主机与附属设施的分离等费用；拆解费=购置价格×拆解费率。

②吊运费的确认

应在考虑设备构件的重量、体积、单位价值大小以及所处地区交通条件等因素的前提下选取合理的设备搬迁运杂费率。在无明确搬迁目的地的情况下，运杂费率一般取值0.5%~2%。单价高、体积小、重量轻、交通方便地区的取低值，反之取高值。若搬迁目的地明确，参照“机器设备国内运杂费率参考指标”确定。在确定吊运费时，考虑了搬迁损耗因素。

### ③安装调试费的确定

安装调试的组成主要包括设备的拼接安装，电力线路安装（包括人工、材料费），管道、附属设施的安装、小型基础以及整机的调试等费用。安装调试费=购置价值×安装调试费率。

### ④设备基础费

设备基础应区别于构筑物，已并入建筑物估算的，不应再另行计取设备基础费；不需要设备基础的设备不计取此费用。设备基础多为砼或钢筋砼基础，若现场查勘时能够获取基础数据，或申报单位能够提供设备基础的技术资料，可按现行定额计算设备基础费。如果无法获得设备基础的技术资料或数据的，设备基础费=设备购置价×基础费率。本次评估中，对于大型基础单独列入构筑物评估，对小型基础费用，列入设备安装调试费内。

## (2) 不可搬迁设备设施的评估

评估价值=重置价值×(1-残值率)×成新率

①设备重置价值=设备购置价+安装调试费+运杂费+基础费等

②成新率根据设备设施的经济使用年限、尚可使用年限计算年限成新率，结合评估人员现场勘查情况综合确定成新率。

③设备可变现净值根据设备拆零变现得到的残值或二手设备市场可回收价值确定。

## 2、存货的评估

存货一般为可搬迁的物品。可搬迁物品的搬迁补偿费一般由存货的运输费、搬移及装卸费、包装费、搬迁过程的货物损耗费组成。搬迁补偿费=运输费+搬移及装卸费+包装费+货物损耗费。

(1) 运输费：可按货运市场的运输价格，结合货物所需的运输车次进行计算。其中：运输车次应采用合规的装运方式进行估算；合规的装运方式是指即每车次的装运量应满足所采用的运输车辆法定最大核载量和车辆允许最大装运体积量；将两者相比较，以孰高原则确定所采用运输车辆的实际搬运车次。

(2) 搬移及装卸费：可按人工（或机械）方式，估算货物在搬移和装卸过程中所发生的现时费用支出。单价的计量单位可以为吨、立方米、车次等。

(3) 包装费：一般是指特殊货物在搬迁过程中所需包装物的费用。

(4) 损耗费：在搬迁移库过程中可能发生的变质或破损的货物价值损失、冷冻物二次入库时所需的重新冷却的费用支出等。该等费用应根据现场勘察存货的实际情况，据实考虑。

## 3、构筑物的评估

本次对构筑物评估采用成本法，计算公式为：评估值=重置价值×成新率

(1) 对构筑物重置全价的确定，对能提供竣工决算资料的构筑物，采用决算调整法，即从工程决算中的直接费用为基础。根据有关部门颁发的《建筑工程预算定额》、《单位评估表》和有关调价文件，取费标准，市场建材信息价格测定调价指数进行调整，确定工程造价；对不能提供竣工决算资料的，结合构筑物的实际情况进行重组，采用重编预算法，计算确定重置价值。

(2) 成新率的确定，采用使用年限法，以不同结构的构筑物使用年限为基础，结合实际使用情况，建筑质量，使用环境、维护保养情况和评估人员现场勘察时的经验

判断。

#### 4、绿化苗木的评估

本次对该批绿化苗木的搬迁补偿价值采用成本法进行评估，评估值由苗木的移植费用和移植损失费用两部分组成。苗木的移植费用由苗木的起挖、种植、养护等费用组成；苗木的移植损失由苗木滞长损失、苗木移植过程中树形的损失和苗木死亡损失组成。

### 九、评估假设

#### (一)评估前提性假设

1、交易假设：假设评估对象已经处在交易过程中。

2、公开市场假设：假设评估对象拟进入的市场为一个充分发达与完善的市场，即公开市场，评估对象在公开市场上实现的交换价值隐含着市场对该评估对象在当时条件下有效使用的社会认同。

3、移地使用假设：移地使用是指被评估资产不在原地继续被使用，而是要被转移到另外一个地方继续使用。

#### (二)评估外部环境假设

1、本次评估是以本资产评估报告所列明的特定评估目的为基本假设前提。

2、经济环境稳定假设：是假定评估基准日后国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化，无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

3、无重大变化假设：是假定国家有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

4、无不利影响假设：是假定无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对委托人的待估资产造成重大不利影响。

## 十、评估结论

通过以上评估，金华尖峰陶瓷有限责任公司位于孝顺镇老虎山金华铁路枢纽扩容工程金义站南广场开发建设项目涉及拟搬迁资产补偿价值在评估基准日 2022 年 10 月 10 日的评估价值合计为人民币壹仟万零肆佰贰拾柒元整（¥10000427.00 元）（详见评估明细表）。

评估结论使用有效期：评估结论仅在评估报告载明的评估基准日成立。评估结论的使用期限应根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况来确定，本报告结论有效期为自评估基准日起至该经济行为完成日止。

## 十一、特别事项说明

1、本评估结果为报告使用人确定拟搬迁资产补偿价值提供价值参考，不应当被认为是对其评估对象未来可实现价格的保证；本评估报告中的评估结果未考虑预期市场价格波动风险。

2、在评估基准日至评估报告提出日期之间，委托人及被评估单位未提出且评估人员未发现对评估结论产生较大影响的重大事项。

3、评估基准日后、有效期以内，若资产数量及价格标准发生变化，对评估结论产生影响时，不能直接使用本评估结论，须对评估结论进行调整或重新评估。

4、本报告评估所揭示的评估结论是对 2022 年 10 月 10 日这一基准日所评估资产价值的客观公允反映。我公司对评估基准日以后该资产价值发生的重大变化不负任何责任。

5、对被评估资产和委托人可能存在的其他影响评估结论的瑕疵事项，在本公司已实施的评估过程中不能获悉的情况下，对本次评估结论的影响，本公司及签字资产评估专业人员不承担相关责任。

6、列入本次评估的资产是否属于征收范围并给予征收补偿由相关单位调查核实后确定，本公司仅受贵单位的委托对评估对象的价值进行评定估算，是否补偿由征收人决定，

由此引起的后果本公司不承担任何法律责任。

7、本报告附件与其报告正文配套使用方有效。

评估报告使用者应注意以上的特别事项对评估结论所产生的影响。

## 十二、资产评估报告使用限制说明

1、评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；

2、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。

3、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。

4、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评估对象可实现价格的保证。

## 十三、资产评估报告日

资产评估报告日为 2022 年 10 月 31 日。

## 十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

资产评估专业人员

资产评估师

马建浩

3300106241

资产评估专业人员

资产评估师

张松敏

33170085

金华立盛资产评估有限公司

