评估报告书摘要

运市天评字[2019]第013号

1. 委托方：运城市中级人民法院司法技术处。
2. 评估目的：通过评估确定委托方资产的现时价值，为委托方提供拍卖价格参考依据。
3. 评估范围与对象：本次评估范围为运城市府东街城区医药公司（证号为2013700197号）1914.44㎡土地及运城市府东街19号院附属建筑物。
4. 评估基准日：2019年3月7日。
5. 评估原则：遵循独立、客观、公正的原则，按照规定的标准、程序和方法进行客观公正的评估。
6. 评估方法：综合法、重置成本法。
7. 委托日期：2019年3月1日。

评估机构法定代表人：

运城市空港天信价格评估有限公司

二0一九年五月二十日

评 估 报 告 书

运市天评字[2019]第013号

关于运城市府东街城区医药公司（证号为2013700197号）1914.44㎡土地及运城市府东街19号院附属建筑物价格评估报告书

运城市中级人民法院司法技术处：

根据你处2019年3月1日出具的价格评估委托书的委托，遵循独立、客观、公正的原则，按照规定的标准、程序和方法，我公司组织价格评估人员对标的进行了价格评估，现将评估情况综述如下：

一、价格评估对象

1、价格评估标的名称：运城市府东街城区医药公司（证号为2013700197号）1914.44㎡土地及运城市府东街19号院附属建筑物。

2、价格评估标的区位状况：运城市府东街。

二、价格评估目的

为委托方提供拍卖价格参考依据。

三、价格评估基准日

2019年3月7日。

四、价格定义

价格评估结论所指的价格是：评估标的在评估基准日采用公开市场价值标准确定的拍卖参考价格。

五、价格评估依据

（一）法律依据

1、《中华人民共和国价格法》；

2、国家发改委令【2005】第32号《价格评估机构资质认定管理办法》；

3、其他相关法律依据。

（二）委托方提供的有关资料

1、评估委托书；

2、其它有关资料。

（三）评估方收集的有关资料

六、价格评估方法

本次评估采用综合法、重置成本法。

七、评估过程

接受委托后，我公司价格评估人员对标的进行了现场查勘。该标的为运城市府东街城区医药公司（证号为2013700197号）1914.44㎡土地及运城市府东街19号院附属建筑物。评估人员经市场调查、详细计算得出该标的评估值为5893761元（详见价格评估说明及价格评估明细表）。

八、价格评估结论

评估人员根据评估目的，遵循评估原则，采用科学的评估方法，认真分析所掌握资料与影响评估对象价值诸因素的基础上，确定评估标的评估时点处置评估价值为：人民币伍佰捌拾玖万叁仟柒佰陆拾壹元整（5893761元）。

九、价格评估限定条件及价格评估原则

（一）委托方提供资料客观真实；

（二）本次评估遵守独立、客观、公正、合法、谨慎的原则及最高最佳使用原则、评估时点原则、替代原则等技术性原则。

1、独立、客观、公正原则

要求价格评估机构有完全独立性，价格评估机构和价格评估人员与评估对象及相关当事人没有厉害关系，不受外部干扰因素影响，从实际出发，公平合理地进行评估。

2、合法原则

应以评估对象的合法使用、合法处分为前提进行。所谓合法，是指符合国家的法律、法规和当地政府的有关规定，其权益才能受法律保护，并体现其权益价值。

3、谨慎原则

在面临不确定因素的情况下作出判断是，应保持必要的谨慎，充分估计资产在处置时可能受到的限制、未来可能发生的风险和损失，不高估市场价值，不低估知悉的法定优先受偿款。

4、最高最佳使用原则

应以评估对象的最高最佳使用为前提进行。在合法使用前提下，资产只有在最高最佳使用状态下才能发挥最大效用。最高最佳使用应是法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使评估对象产生最高价值的使用方式。

5、评估时点原则

评估结果应是评估对象在评估时点的客观合理价格或价值。

6、替代原则

评估结果不得明显偏离类似资产在同等条件下的正常价格。同一供求范围内，在用途、规模、档次等方面类似的资产之间具有相互影响作用，土地价格也同样遵循替代规律，其价格会相互牵掣而趋于一致。

十、声明

（一）价格评估结论受结论书中已说明的限定条件限制。

（二）委托方提供资料的真实性由委托方负责。

（三）委托方未提供建筑物的相关资料，建筑物面积依据评估师实地丈量为本次评估工作中使用，不作其它任何用途使用。

（四）价格评估结论仅对本次委托有效，不能它用。

未经我公司同意，不得向委托方和有关当事人之外的任何单位和个人提供。结论书的全部或部分内容，不得发表于任何公开媒体上。

（四）本评估报告应用的有效期为一年，自报告出具日算起。

十一、价格评估作业日期

2019年3月1日—2019年4月23日

十二、价格评估机构

机构名称：运城市空港天信价格评估有限公司

机构资质证书编号：JZ1400007

法人代表签字（章）

十三、价格评估人员（章）

十四、附件

（一）价格评估说明；

（二）产权证明复印件；

（三）评估对象照片；

（四）评估机构资质证复印件；

（五）评估机构营业执照复印件；

（六）评估人员资格证复印件。

运城市空港天信价格评估有限公司

二0一九年五月二十日

土地价格评估说明

1. 资产状况

该宗资产位于运城市府东街19号。土地使用权证号为（2013700197号）土地使用权人：运城市城区药材公司。

土地用途：住宅用地；

使用权年限：70年；

土地终止日期：2074年5月11日；

取得日期：2004年7月27日；

四至：东至华仁医院；西至运城中学；南至运城中学；北至运城市城区药材公司房屋,从铁大门向南退7.8m为界。

该宗土地上建有多处砖混结构房屋，地面水泥硬化，种有雪松等树木。场地内土地较平整，形状较规则。开发程度达到“三通一平”。二、 评估方法

此次评估采用综合法，即比较法与城镇基准地价系数修正法，两种方法计算，结果综合平衡。

1. 比较法

即通过市场调查，选取周围附近相类似的宗地，作为参照物，从商业繁华度，道路通达度，基础配套设施，宗地形状，地形等诸方面因素相比较，对所存在的差异作适当的系数修正，然后将修正结果算术平均，便是该估价对象的市场价格。

三个可比实例修正结果算术平均3123元/㎡。

1. 城镇基准地价系数修正法

该宗土地位于运城市府西街19号，属于二级住宅用地范围内，基准地价为1205元/㎡。

地势平坦，地形较规则。修正系数：1.08。

时效修正，周期届满，正在修订下周期价格。修正系数：1.4。

建有建筑物、地面水泥硬化，种有雪松等树木。修正系数：1.1。

使用年期修正系数的计算公式为： K=

式中： K一土地使用年期修正系数

r——土地还原利率

m——宗地剩余使用年限

n——基准地价设定土地使用年期

K=

修正结果：1205元/㎡×1.08×1.4×1.1×0.98=1964元/㎡

两种方法计算结果加权平均：

3123元/㎡×0.7+1964元/㎡×0.3=2775元/㎡

评估值：2775元/㎡×1914.4㎡=5312460元

建筑物价格评估说明

一、资产状况

依据运城市盐湖区人民法院追加评估函，追加评估标的物，运城市府东街19号院附属建筑物，该评估对象因委托人未提供建筑物相关资料，建筑物面积为实地丈量，建成于上世纪八十年代。房屋使用权人：运城市城区药材公司。

北楼：砖混结构。门洞东西两边各一间。水磨石地面，墙面为白色仿瓷涂料，天棚为石膏板吊顶。安装铁质防盗门。外墙1m高油漆墙裙。门洞东房屋面积约为30.86㎡，门洞西房屋面积约为36.21㎡。房屋总建筑面积约为67.07㎡。

东楼：混合结构，二层。屋顶为三角木屋架，双坡屋顶，铺小青瓦。一层安装防盗门，木窗、防盗网。作为为中药饮片库、中药材库。二层为水泥地面，墙面为白色仿瓷涂料，石膏板吊顶，天棚部分破损。安装卷闸门、铁皮包木门，木窗。外墙为黄色防水涂料。建筑面积约为514.1㎡。

西楼：砖混结构，二层。外墙为白色仿瓷涂料，外墙1m高油漆墙裙，柱子东立面贴瓷砖。2楼安装铁栏杆围护栏。安装防盗门。一层为物料库，二层为档案室等。建筑面积约为471.24㎡。

南楼：混合结构，二层。地面铺地板，墙面为白色仿瓷涂料，屋顶为三角木屋架，双坡屋顶，铺小青瓦。安木门、木窗。，部分房屋漏水。楼梯为水泥地面、安装铁栏杆、扶手。建筑面积约为342.65㎡。

锅炉房：砖混结构，水泥地面、水泥墙面、天棚。安装木门。建筑面积约为47.67㎡。

厕所：简易结构，水泥地面，墙面为白色仿瓷，天棚为石棉瓦。建筑面积约为19.87㎡。

仓库：砖混结构，水泥地面，安装防盗门（生锈）。建筑面积约为24.65㎡。

车棚：砖木结构，因年久失修，部分房屋坍塌。现已报废。

1. 评估方法

本次评估采用重置成本法。

评估值=重置成本×成新率

成新率按年限法计算，结合现场查勘情况综合确定。

评估值详见《价格评估明细表》。