
陕西金诚房地产评估咨询有限公司

涉执房地产处置司法评估报告

项目名称：安康市中级人民法院司法鉴定涉及位于安康市旬阳县构元镇社区四组房地产价值评估

估价委托人：安康市中级人民法院司法技术室

房地产估价机构：陕西金诚房地产评估咨询有限公司

估价报告编号：陕金诚[2019]房估司第0246号

注册房地产估价师：郑贤涵（注册号：4220090046）

高 雯（注册号：6120170029）

估价报告出具日期：2019年05月08日

司法鉴定委托书号：（2019）陕09鉴104号

致估价委托人函

安康市中级人民法院司法技术室:

受贵单位《安康市中级人民法院司法技术室司法鉴定委托书》（（2019）陕09鉴104号）委托，我公司按照国家规定的技术标准和程序，在合理的假设条件下，对估价对象的市场价值进行了专业分析、测算和判断，现已完成评估工作，评估结果如下：

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据；

估价对象：估价对象具体范围如下表；

| 估价对象1范围表 | | | |
|-------------------------|------------------------|------------------------|--------------|
| 1、土地权利状况 | | | |
| 土地使用权人 | 肖庆丰 | | |
| 土地座落 | 构元镇构元村四组 | | |
| 土地用途 | 住宅 | 使用权类型 | 未登记 |
| 使用权面积 (m ²) | 913.42 | 终止日期 | 2053年7月 |
| 土地使用权证证号 | 旬国用(2003)字第157号 | | |
| 2、建筑物权利状况 | | | |
| 房屋所有权人 | 肖庆丰、肖宏娥 | | |
| 房屋坐落 | 旬阳县构元镇社区四组1,2幢 | | |
| 规划用途 | 住宅 | 总楼层 | 1、2 |
| 建筑结构 | 砖木、砖混 | 建筑面积 (m ²) | 79.31、461.48 |
| 房屋所有权证证号 | 旬房权证产字第G301515-05-0-0号 | | |
| 估价对象2范围表 | | | |
| 1、土地权利状况 | | | |
| 土地使用权人 | 旬阳县庆丰油脂有限责任公司 | | |
| 土地座落 | 旬阳县构元镇构元社区四组 | | |
| 土地用途 | 工业 | 使用权类型 | 出让 |
| 使用权面积 (m ²) | 1646.66 | 终止日期 | 2062年3月7日 |
| 土地使用权证证号 | 旬国用(2012)第037号 | | |

| | | | |
|-----------|------------------------|--------------------------|--------|
| 2、建筑物权利状况 | | | |
| 房屋所有权人 | 旬阳县庆丰油脂有限责任公司 | | |
| 房屋坐落 | 旬阳县构元镇社区四组6幢 | | |
| 规划用途 | 工业用房 | 总楼层 | 1 |
| 建筑结构 | 钢结构 | 建筑面积 (m ²) | 426.32 |
| 房屋所有权证证号 | 旬房权证产字第 G301500-06-0-6 | | |
| 估价对象3范围表 | | | |
| 房屋所有权人 | 未登记 | | |
| 房屋坐落 | 旬阳县构元镇社区四组 | | |
| 现状用途 | 办公 | 总楼层 | 1 |
| 建筑结构 | 砖混 | 实测建筑面积 (m ²) | 122.5 |
| 房屋所有权证证号 | 未办理房屋所有权登记证书 | | |

价值时点: 2019年04月17日;

估价方法: 成本法;

在整个估价过程中, 注册房地产估价师遵循独立、客观、公正、合法、谨慎的原则, 经过实地查勘和市场调查, 并进行了分析、测算和判断, 现已完成评估工作并提交房地产估价报告。估价对象评估结果及价值明细如下表所示:

| 估价对象 | | | | 估价结果(元) |
|------|------------------------|---------------------|----|---------|
| | 证号 | 面积(m ²) | 用途 | |
| 土地 | 旬国用(2003)字第157号 | 913.42 | 住宅 | 387290 |
| 建筑物 | 旬房权证产字第G301515-05-0-0号 | 79.31 | 住宅 | 90604 |
| | | 461.48 | | 781239 |
| 土地 | 旬国用(2012)第037号 | 1646.66 | 工业 | 714650 |
| 建筑物 | 旬房权证产字第G301500-06-0-6 | 426.32 | 工业 | 480207 |
| 建筑物 | 未办理产权证书 | 122.5 | 工业 | 109025 |
| 合计 | 人民币大写金额贰佰伍拾陆万叁仟零壹拾伍元 | | | 2563015 |

特殊事项:

1. 财产拍卖(或者变卖)日期与评估报告载明的价值时点不一致

的，评估对象状况或房地产市场状况的变化会对评估结果产生影响；

2. 在评估结果有效期内，评估对象状况或者房地产市场发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整；

3. 委托人或者评估报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的使用范围使用评估报告，违反该规定使用评估报告的，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任；

4. 评估结果不等于评估对象处置可实现的成交价，不应被认为是评估对象处置成交价的保证。

陕西金诚房地产评估咨询有限公司

法定代表人：刘欣

2019年05月08日



估价结果报告

一、 估价委托人

单位名称：安康市中级人民法院司法技术室

二、 房地产估价机构

估价机构名称：陕西金诚房地产评估咨询有限公司

单位地址：安康市汉滨区滨江大道1号建设大厦1楼

联系电话：0915-3265360

资质等级：贰级

资质证书号：陕房地评[2001]005号

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：估价对象位于旬阳县构元镇构元社区四组，肖庆丰、肖宏娥所属房地产，现证载房屋建筑面积为79.31 m²、461.48 m²，土地使用权证载面积为913.42 m²；

估价对象2：估价对象位于旬阳县构元镇构元社区四组，旬阳县庆丰油脂有限责任公司所属的工业用房，现证载房屋建筑面积426.32 m²，土地使用权面积1646.66 m²。

估价对象3：估价对象位于旬阳县构元镇构元社区四组，实测建筑面积为122.5 m²。

本次估价含地上建筑及所占用的土地以及室内不可移动装饰装修，不含设施设备及可移动的家具家电、树木。

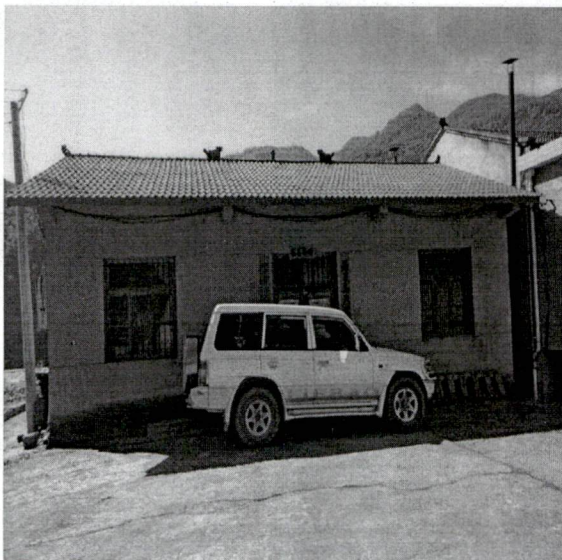
(二) 估价对象实物状况

估价对象1该建筑物共两幢，砖木结构和砖混结构各一幢，具体情况如下：

①号：砖木结构，建筑面积79.31m²。共1层，240mm红砖墙体，外墙面粉浆拉毛，木屋架，顶缮红色机瓦，木门窗，房屋层高约4米，现做为仓库使用。

②号：宿办楼，建筑面积461.48m²。砖混结构，共2层，外墙面镶贴外墙砖，木门，塑钢窗，1层有3间为仓库和厕所，2层左手第1间为住宅空间布局为4室1厅，第2间为总经理办公室，第3间为办公室，第4间为厨房和餐厅，房屋层高3.9米。

建筑物所占用的土地面积为913.42m²，形状不规则至价值时点宗地内外已达五通一平，估价对象照片如下图所示：



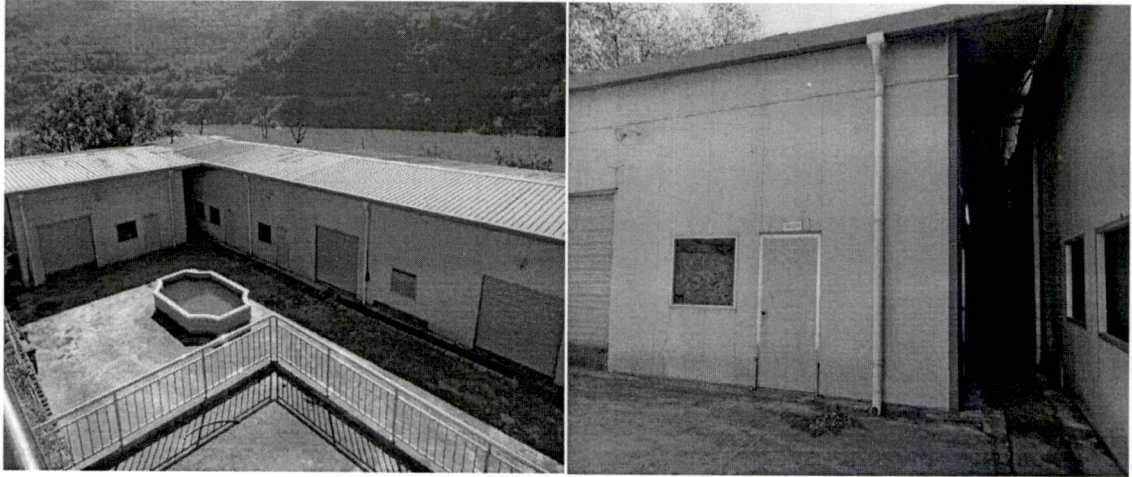
①号外立面



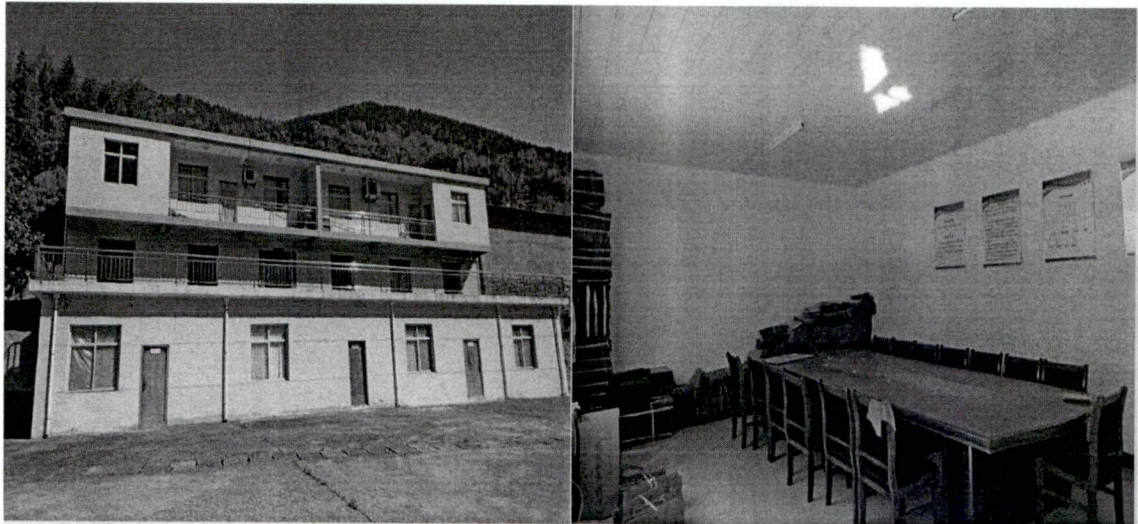
②号外立面

估价对象2该建筑物为一幢钢结构厂房，总层数为1层，建筑面积426.32m²。房屋为钢结构，围护墙为彩钢板，钢屋架，彩钢板屋顶，安装卷闸门。房屋层高4.5米，分别做为更衣室、炒籽车间、芝麻清洗车间、原料库、制油车间使用。建筑物所占用的土地面积为1646.66m²，形状不规则至价值时点宗地内外已达五通一平，估价对

象照片如下图所示：

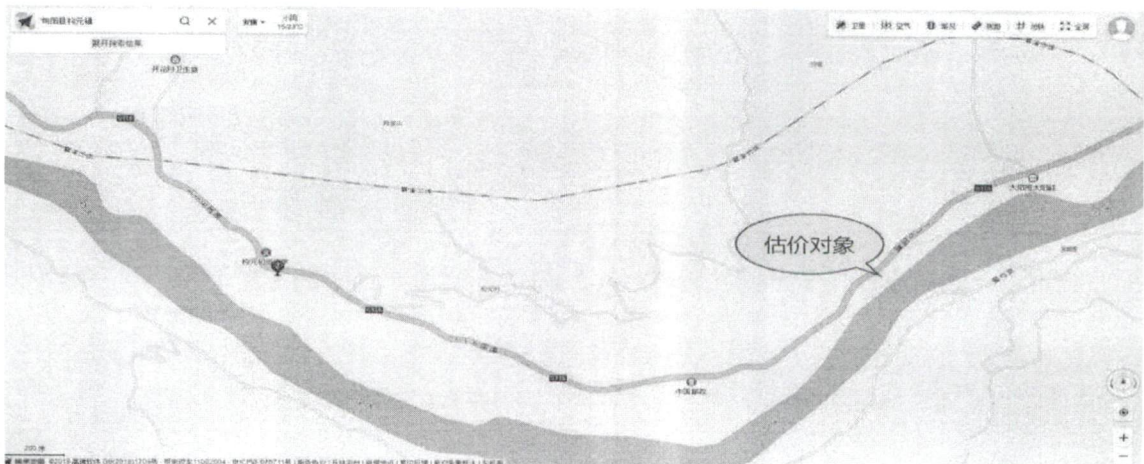


估价对象 3 为一层砖混结构房屋，现场照片如下图所示：



(三) 估价对象区位状况

估价对象所属位置如下图所示：



估价对象临316国道，离构元镇政府有一定距离。

(四) 估价对象权益状况

估价对象1：根据委托人提供的《房屋所有权证》（旬房权证产字第G301515-05-0-0号）显示房屋所有权人为肖庆丰、肖宏娥，房屋性质为住宅，规划用途为住宅；《国有土地使用证》（旬国用（2003）字第157号）显示土地使用者为肖庆丰，用途为住宅，终止日期为2053年7月。

估价对象2：根据委托人提供的资料《房屋所有权证》（旬房权证产字第G301500-06-0-6号）显示房屋所有权人为旬阳县庆丰油脂有限责任公司，共有人数为0人，房屋性质为工业用房，规划用途为工业。《国有土地使用证》（旬国用（2012）字第037号）显示土地使用权人为旬阳县庆丰油脂有限责任公司，土地使用权性质为出让，土地用途为工业，土地使用权终止日期为2062年3月7日。

估价对象3：至价值时点估价对象未办理产权证书，现状做为生产办公用房。

以上估价对象至价值时点做为生产办公自营使用，已查封已抵押，估价对象1与估价对象2为供役地与需役地关系，二者不可分割处置。

五、 价值时点

2019年05月08日（现场勘查之日）

六、 价值类型

本次评估价值类型为估价对象设定权属条件下的市场价值。所谓市场价值是指估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

七、 估价原则

估价原则是估价活动所依据的法则或标准。本次估价遵循的房地估价原则有：

1. 独立、客观、公正原则

要求估价机构和估价人员站在中立的立场上，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。

2. 合法原则

要求注册房地产估价师应以估价对象的合法使用、合法处分为前提估价。

3. 替代原则

替代原则要求房地产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。

4. 价值时点原则

价值时点原则要求房地产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。

八、 估价依据

(一) 估价所依据的有关法律、法规和政策文件

1. 《资产评估法》（2016年12月1日起施行）；
2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
3. 《中华人民共和国物权法》；
4. 《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》。

(二) 有关估价标准

1. 《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；
2. 《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；
3. 《安康市人民政府关于更新安康市中心城区基准地价和划拨用

地供地价格的公告》（安政发〔2016〕12号）；

4. 《安康中心城市2016年房屋重置价格标准》（安住建发〔2017〕28号）；

5. 《旬阳县人民政府办公室关于旬阳县征地统一年产值标准及片区综合地价公示》。

（三）委托方提供资料

1. 《司法鉴定委托书》（（2019）陕09鉴104号）；
2. 《房屋所有权证书》（旬房权证产字第G301515-05-0-0）；
3. 《土地使用权证》（旬国用（2003）第157号）；
4. 《房屋所有权证书》（旬房权证产字第G301500-06-0-6）；
5. 《土地使用权证》（旬国用（2012）第037号）

九、估价方法

房地产估价主要的方法有比较法、成本法、收益法、假设开发法等。本次估价采用成本法进行评估。

成本法：成本法测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。本次估价选用房地分离技术思路。

计算公式：房地产价值=土地重新购建价格+建筑物重新购建价格-建筑物折旧。

十、估价结果

经过注册房地产估价师测算分析最终确定估价对象在满足假设限定条件下于价值时点的市场价值总额为人民币贰佰伍拾陆万叁仟零壹拾伍元（RMB2563015元）。

| 估价对象 | | | 估价结果(元) |
|------|---------------------|----|---------|
| 证号 | 面积(m ²) | 用途 | |
| | | | |

| | | | | |
|-----|------------------------|---------|----|---------|
| 土地 | 旬国用（2003）字第157号 | 913.42 | 住宅 | 387290 |
| 建筑物 | 旬房权证产字第G301515-05-0-0号 | 79.31 | 住宅 | 90604 |
| | | 461.48 | | 781239 |
| 土地 | 旬国用（2012）第037号 | 1646.66 | 工业 | 714650 |
| 建筑物 | 旬房权证产字第G301500-06-0-6 | 426.32 | 工业 | 480207 |
| 建筑物 | 未办理产权证书 | 122.5 | 工业 | 109025 |
| 合计 | 人民币大写金额贰佰伍拾陆万叁仟零壹拾伍元 | | | 2563015 |

十一、注册房地产估价师

姓名 注册号
郑贤函 4220090046



高雯 6120170029



十二、实地查勘期

本次估价实地查勘估价对象日期为 2019 年 04 月 17 日，具体为进入估价对象现场之日起至完成实地查勘之日止。

十三、估价作业日期

本次估价的作业期为2019年04月17日--2019年05月08日，即现场勘查之日起至估价报告出具之日止。

陕西金诚房地产评估咨询有限公司

2019年05月08日

