

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

人民法院委托司法执行财产处置参考价目的资产评估报告

宣城市宣州区人民法院委托评估
孙埠镇三里村聚贤生态农业园的
国有土地使用权及房屋建（构）筑物、
鱼塘、基础设施、围墙、绿化等
评估报告书

苏德衡评鉴字（2019）179号

第一册 共一册

委托函号：（2019）宣法鉴委字第 234 号



（中国资产评估协会全国统一编码）

资产评估报告编码： | 3232140003201900158

评估机构名称：江苏德衡资产评估房地产估价有限公司

评估报告书提出时间：二〇一九年十一月十九日



扫描全能王 创建

宣城市宣州区人民法院委托评估
孙埠镇三里村聚贤生态农业园的
国有土地使用权及房屋建（构）筑物、
鱼塘、基础设施、围墙、绿化等
评估报告书

苏德衡评鉴字（2019）179号

委托函号：（2019）宣法鉴委字第 234 号

摘 要

江苏德衡资产评估房地产估价有限公司接受宣城市宣州区人民法院的委托，根据国家有关资产评估的规定，本着独立、客观、公正的原则，按照公认的资产评估方法，对宣城市宣州区人民法院受理的申请人宣城市振宣融资担保集团有限公司与被执行人周荣华、宣城市聚贤生态农业有限公司、刘应华追偿权纠纷案件中涉及的宣城市聚贤生态农业有限公司名下位于宣城市宣州区孙埠镇三里村聚贤生态农业园上的房屋及构筑物（皖(2016)宣城市不动产权第 0018065、0018067、0018068、0018070、0018072、0018073、0018074、0018075 号）、鱼塘、基础设施、围墙、绿化等进行鉴定评估，为案件执行提供价值参考依据。在有关人员密切配合和大力协助下，对委托评估资产进行了实地勘查与核对，同时进行了必要的市场调研以及我们认为必要实施的其它评估程序。据此，我们对该经济行为所涉及的被评估资产在评估基准日 2019 年 10 月 28 日所表现出的市场价值进行评估，对土地使用权采用市场法，对实物资产使用成本法评估，现将资产评估结果报告如下：

截止评估基准日 2019 年 10 月 28 日，宣城市宣州区人民法院（2019）宣法鉴委字第 234 号委托鉴定书中涉及的宣城市聚贤生态农业有限公司名下位于宣城市宣州区孙埠镇三里村聚贤生态农业园上的房屋及构筑物（皖(2016)宣城市不动产权第 0018065、0018067、0018068、0018070、0018072、0018073、0018074、



0018075号)、鱼塘、基础设施、围墙、绿化等评估值为人民币4,897,881.00元,大写人民币肆佰捌拾玖万柒仟捌佰捌拾壹元整。

资产清查评估汇总表

评估基准日:2019年10月28日

被评估单位名称:宣城市聚贤生态农业有限公司

编号	科目名称	评估价值	
		原值	净值
1	土地使用权	2,543,000.00	2,543,000.00
2	固定资产-房屋建筑物	2,571,200.00	1,978,000.00
3	固定资产-构筑物及其他辅助设施	500,334.00	310,201.00
4	绿化树木	66,680.00	66,680.00
	资产合计	5,681,214.00	4,897,881.00

根据国家现行的有关规定,本资产评估报告所载评估结论有效期为一年,自评估基准日2019年10月28日至2020年10月27日止。

以上内容摘自资产评估报告书,欲了解本评估项目的全面情况,应认真阅读资产评估报告书全文。

评估机构:江苏德衡资产评估房地产估价有限公司

报告提交日期:2019年11月19日



宣城市宣州区人民法院委托评估
孙埠镇三里村聚贤生态农业园的
国有土地使用权及房屋建（构）筑物、
鱼塘、基础设施、围墙、绿化等
评估报告书

苏德衡评鉴字（2019）179号

委托函号：（2019）宣法鉴委字第234号

正 文

江苏德衡资产评估房地产估价有限公司（以下简称“本公司”）接受宣城市宣州区人民法院的委托，依据国家有关资产评估的法律、法规和政策，本着独立、客观、公正的原则，运用法定或公允的方法及程序，对宣城市宣州区人民法院受理的申请人宣城市振宣融资担保集团有限公司与被执行人周荣华、宣城市聚贤生态农业有限公司、刘应华追偿权纠纷案件中涉及的宣城市聚贤生态农业有限公司名下位于宣城市宣州区孙埠镇三里村聚贤生态农业园上的房屋及构筑物（皖(2016)宣城市不动产权第0018065、0018067、0018068、0018070、0018072、0018073、0018074、0018075号）、鱼塘、基础设施、围墙、绿化等资产进行鉴定评估，为案件执行提供价值参考依据。在有关人员密切配合和大力协助下，对委托评估资产进行了实地查勘与核对，同时进行了必要的市场调研以及我们认为必要实施的其它评估程序，对上述资产在评估基准日2019年10月28日所表现的市场价值作出公允反映，现将资产评估情况及评估结果报告如下：

一、委托方、相关当事人和委托方以外的其它评估报告使用者

- 1.委托方：宣城市宣州区人民法院
- 2.相关当事人：



二、评估目的

本次评估是为宣城市宣州区人民法院受理的申请人宣城市振宣融资担保集团有限公司与被执行人周荣华、宣城市聚贤生态农业有限公司、刘应华追偿权纠纷案件中涉及的宣城市聚贤生态农业有限公司名下位于宣城市宣州区孙埠镇三里村聚贤生态农业园上的房屋及构筑物（皖(2016)宣城市不动产权第0018065、0018067、0018068、0018070、0018072、0018073、0018074、0018075号）、鱼塘、基础设施、围墙、绿化等进行鉴定评估，为案件执行提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

依据鉴定委托书，本次评估对象为：宣城市聚贤生态农业有限公司名下位于宣城市宣州区孙埠镇三里村聚贤生态农业园上的房屋及构筑物（皖(2016)宣城市不动产权第0018065、0018067、0018068、0018070、0018072、0018073、0018074、0018075号）、鱼塘、基础设施、围墙、绿化等市场价值。

本次评估范围为：宣城市聚贤生态农业有限公司名下位于宣城市宣州区孙



埠镇三里村聚贤生态农业园的已办证土地使用权（土地面积 5298 平方米）和地上所有的房屋及构筑物 and 不可移动设施。

宣城市聚贤生态农业有限公司名下资产在宣城的具体位置如下：



根据不动产权证（证号：皖(2016)宣城市不动产权第 0018065、0018067、0018068、0018070、0018072、0018073、0018074、0018075 号），本次评估土地面积为 5298 平方米，土地用途为住宿餐饮用地，终止日期为 2056 年 07 月 17 日。有证房产 8 幢，建筑面积合计 1113.05 平方米，证载用途为商业。其中 1# 楼等房产已抵押给宣城市振宜融资担保集团有限公司，证号：皖(2017)宣城市不动产证明第 0009135 号。且上述八本不动产权证记载的土地使用权及房屋均已被查封。另有无证房屋为水塔房和宴会大厅，建筑面积合计为 263.1 平方米。

本次评估房屋共有 10 幢，建筑面积共计 1376.15 平米，明细如下：

序号	权证编号	建筑物名称	结构	檐高(M)	建成年月	建筑面积 体积m³
1	皖(2016)宣城市不动产权第 0018075 号	1#房, 餐厅, 仓库	砖木	3.67	2012 年	134.46
2	皖(2016)宣城市不动产权第 0018075 号		夹芯板房	2.4	2012 年	12.64
3	皖(2016)宣城市不动产权第 0018075 号		混合	2.4	2012 年	97.61
4	皖(2016)宣城市不动产权	2#房, 餐厅	砖木	3.67	2012 年	199.20



	第 0018074 号					
5	皖(2016)宣城市不动产权第 0018073 号	3#房, 餐厅	砖木	3.67	2012 年	276.46
6	皖(2016)宣城市不动产权第 0018072 号	4#房, 厨房	混合	2.3	2012 年	25.76
7	皖(2016)宣城市不动产权第 0018070 号	5#房, 仓库	混合	1.93	2012 年	34.65
8	皖(2016)宣城市不动产权第 0018068 号	6#房, 包间	砖木	3.2	2012 年	35.22
9	皖(2016)宣城市不动产权第 0018067 号	7#房, 厕所	混合	2.5	2012 年	22.05
10	皖(2016)宣城市不动产权第 0018065 号	8#房, 住宿房间	木结构	2.5	2012 年	275.00
11	无	水塔库房	砖混	2.25	2012 年	5.52
12	无	宴会大厅	砖木	3.67	2015 年	257.58

1#、2#、3#房屋为餐厅，一层砖木结构，仿古风格，屋面铺琉璃瓦，屋内地面铺地砖和水磨石，墙面贴墙砖、墙纸及刷乳胶漆，顶面石膏板造型吊顶，屋前做木仿古檐廊，檐廊顶铺琉璃瓦。6#房屋为六角形，砖木结构，边长 3.25 米，高度 3.2 米，地面铺地砖，墙面贴墙纸和墙砖，顶面石膏板造型吊顶。8#房屋为住宿用房，木结构，房屋底部架空，高度 2.5 米，共计 11 间房间，每间房价装修相同，均有独立卫生间，地面铺复合地板，墙面贴墙纸，窗帘，顶面石膏板平吊顶，屋外门前水塘架空木走廊，走廊彩钢板顶。上述房屋状态良好，均在使用中，房屋内设备物品未在本次评估范围内。

本次评估范围内构筑物主要有砌体围墙、地坪、六角亭、阳光棚、花池、灶台、门头等。区域内绿化主要有广玉兰、杜鹃、十大功劳、南天竹、竹林、红花檫木、石楠等。

详细情况见评估明细表。

四、价值类型及其定义

本次评估中采用的价值类型是市场价值。本次定义的市场价值是指自愿的卖方和自愿的买方，在评估基准日进行了正常的市场营销之后所达成的公平交易中，某项资产应当进行交易的价值估计数额，当事人双方应各自精明、谨慎行事，不受任何强迫压制。

本次价值类型的选择是根据本次评估目的确定的。



评估基准日：2019年10月28日

表4-12-1
共1页第1页
金额单位：人民币元

表4-12-1

产权持有单位名称(或被评估单位)：宣城市聚贤生态农业有限公司

序号	土地权证编号	宗地名称	土地性质	取得日期	用地性质	土地用途	准用年限	开发程度	面积(M ²)	评估价值	单价(元/m ²)	备注
1	皖(2016)宣城市不动产权第0018075号第	宣州区孙埠镇三里村聚贤生态农业园	国有		出让	住宿餐饮	2056年7月17日	六通一平	5298.00	2,543,000.00	480	
										2,543,000.00		****
										2,543,000.00		****

合计

评估人员：崔世秀、王琴、陈星飞



扫描全能王 创建

固定资产——房屋建筑物评估明细表

评估基准日: 2019年10月28日

表4-6-1
共1页第1页
金额单位: 人民币元

产权持有单位名称(或委托评估单位): 宣城市聚贤生态农业有限公司

表 4-6-1

序号	权证编号	建筑物名称	结构	层高 (M)	建成年 月	计量 单位	建筑面积 或m ³	重置单价 (元/M ²)	评估价值		评估单价(元)	备注	
									原值	成新率%			
1	皖(2016)宣城市不动产权第0018075号	砖木	砖木	3.67	2012年	m ²	134.46	2170.76	291,900.00	80.00	233,500.00	1,736.58	琉璃瓦
2	皖(2016)宣城市不动产权第0018075号	1#房, 餐厅, 仓库	夹芯板房	2.4	2012年	m ²	12.64	407.47	5,200.00	50.00	2,600.00	205.71	
3	皖(2016)宣城市不动产权第0018075号	混合	混合	2.4	2012年	m ²	97.61	1077.29	105,200.00	70.00	73,600.00	754.01	彩钢板顶
4	皖(2016)宣城市不动产权第0018074号	2#房, 餐厅	砖木	3.67	2012年	m ²	199.20	2170.76	432,400.00	80.00	343,900.00	1,736.45	琉璃瓦
5	皖(2016)宣城市不动产权第0018072号	3#房, 厨房	砖木	3.67	2012年	m ²	276.46	2170.76	600,100.00	80.00	480,100.00	1,736.60	琉璃瓦
6	皖(2016)宣城市不动产权第0018070号	4#房, 仓库	混合	2.3	2012年	m ²	25.76	987.15	25,400.00	65.00	16,500.00	640.53	
7	皖(2016)宣城市不动产权第0018070号	5#房, 包间	混合	1.93	2012年	m ²	34.65	1077.29	37,300.00	70.00	26,100.00	753.25	
8	皖(2016)宣城市不动产权第0018068号	6#房, 包间	砖木	3.2	2012年	m ²	35.22	1981.42	69,800.00	70.00	48,900.00	1,388.42	
9	皖(2016)宣城市不动产权第0018067号	7#房, 厕所	混合	2.5	2012年	m ²	22.05	1416.62	31,200.00	70.00	21,800.00	988.66	
10	皖(2016)宣城市不动产权第0018065号	8#房, 住宿房间	木结构	2.5	2012年	m ²	275.00	1763.29	484,900.00	65.00	315,200.00	1,146.18	底部架空
11	无	水塔库房	砖混	2.25	2012年	m ²	5.52	961.94	5,300.00	70.00	3,700.00	670.29	
12	无	宴会大厅	砖木	3.67	2015年	m ²	257.58	1873.35	482,500.00	85.00	410,100.00	1,592.13	琉璃瓦
合 计													
									2,571,200.00		1,978,000.00		
减: 房屋建筑物减值准备													
									2,571,200.00		1,978,000.00		

评估人员: 崔世秀、王琴、顾星飞



绿化苗木资产评估明细表

评估基准日：2019年10月28日

被评估单位名称：宣城市聚贤生态农业有限公司

单位

序号	绿化树木名称	胸径 (CM)	高度 (米)	冠径 (米)	单位	数量	合计单价 (元)	评估值	备注 (长势)
32	柿子树	12			棵	1	210.00	210.00	
33	椴树				棵	2	130.00	250.00	
34	竹林				平方米	150	100.00	14,700.00	
35	月季花				棵	2	20.00	40.00	
36	茶花				棵	5	110.00	530.00	
37	桃花				棵	11	130.00	1,390.00	
38	石楠丛				平方米	10	80.00	840.00	
39	红花继木丛				平方米	22	110.00	2,460.00	
40	红花继木		3		棵	2	210.00	420.00	
41	香樟树	9			棵	2	110.00	210.00	
42	香樟树	12			棵	1	180.00	180.00	
43	香樟树	13			棵	1	250.00	250.00	
44	香樟树	15			棵	1	490.00	490.00	
45	香樟树	18			棵	1	700.00	700.00	
46	香樟树	22			棵	1	840.00	840.00	
47	石楠	5			棵	3	30.00	80.00	
48	石楠	6			棵	11	50.00	500.00	
49	石楠	7			棵	9	70.00	630.00	
50	石楠	8			棵	5	130.00	670.00	
51	石楠	9			棵	4	170.00	670.00	
52	石楠	10			棵	4	200.00	780.00	
53	石楠	12			棵	1	320.00	320.00	
54	独杆桂花	4	3	3	棵	1	560.00	560.00	
55	独杆桂花	6	3	3	棵	1	840.00	840.00	
56	独杆桂花	7	3	3	棵	1	980.00	980.00	
57	独杆桂花	8	3	2	棵	2	460.00	910.00	
58	独杆桂花	8	3	1.5	棵	1	420.00	420.00	
59	独杆桂花	8	2.5	2	棵	1	390.00	390.00	
60	独杆桂花	8	2	1.5	棵	1	320.00	320.00	
61	独杆桂花	8	2.5	1.5	棵	1	350.00	350.00	
62	独杆桂花	8	2	2	棵	1	420.00	420.00	

评估人员：崔世秀、王琴、陈星飞



绿化苗木资产评估明细表

评估基准日：2019年10月28日

表4-6-3
共3页第3页
金额单位：人民币元

被评估单位名称：宣城市聚贤生态农业有限公司

单位

序号	绿化树木名称	胸径 (CM)	高度 (米)	冠径 (米)	单位	数量	合计单价 (元)	评估值	备注 (长势)
63	独杆桂花	8	2	2.5	棵	1	490.00	490.00	
64	独杆桂花	9	3	2	棵	1	560.00	560.00	
65	独杆桂花	9	3	2.5	棵	1	700.00	700.00	
66	独杆桂花	10	3	2.5	棵	1	1,540.00	1,540.00	
67	独杆桂花	15	4	3	棵	1	3,360.00	3,360.00	
68	桂花		3.5	2.5		2	390.00	770.00	
	合计					469.00		66,680.00	

评估人员：崔世秀、王琴、陈星飞



扫描全能王 创建

此宗地上共有建筑物8幢，聚贤生态农业园1#楼、8#楼。

权利人	宣城市聚贤生态农业有限公司	
共有情况	单独所有	
坐落	宣州区孙埠镇三里村聚贤生态农业园1#楼	
不动产单元号	341802-108004-GB00014-F00010001	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	
权利性质	出让/其它	
用途	住宿餐饮用地/商业	
面积	共有宗地面积5298.00m ² /房屋建筑面积244.71m ²	
使用期限	国有建设用地使用权 至2056年07月17日止	

房屋结构：砖木结构
房屋总层数：1层，所在层数：第1层
独用土地面积：5298.0m²

权利其他状况



扫描全能王 创建

此宗地上共有建筑物8幢：聚贤生态农业园1#楼、8#楼。

权利人	宣城市聚贤生态农业有限公司	
共有情况	单独所有	
坐落	宣州区孙埠镇三里村聚贤生态农业园2#楼	
不动产单元号	341802-108004-GB00014-F00020001	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	
权利性质	出让/其它	
用途	住宿餐饮用地/商业	
面积	共有宗地面积5298.00m ² /房屋建筑面积199.20m ²	
使用期限	国有建设用地使用权 至2056年07月17日止	
权利其他状况	房屋结构：砖木结构 房屋总层数：1层，所在层数：第1层 独用土地面积：5298.0m ²	



扫描全能王 创建

8#楼。

宣城聚贤生态农业有限公司



权利人	宣城聚贤生态农业有限公司	
共有情况	单独所有	
坐落	宣州区孙埠镇三里村聚贤生态农业园3#楼	
不动产单元号	341802 108004 6B00014 F00030001	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	
权利性质	出让/其它	
用途	住宿餐饮用地/商业	
面积	共有宗地面积5298.00m ² /房屋建筑面积276.46m ²	
使用期限	国有建设用地使用权 至2056年07月17日止	
权利其他状况	房屋结构: 砖木结构 房屋总层数: 1层, 所在层数: 第1层 独用土地面积: 5298.0m ²	



扫描全能王 创建

权利人 宜昌市聚贤生态农业有限公司

此宗地上共有建筑物8幢，聚贤生态农业园1#、8#楼。

共有情况	单独所有
坐落	宜昌州区孙埠镇三里村聚贤生态农业园4#楼
不动产单元号	341802 108004 GB000014 F00040001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/其它
用途	住宿餐饮用地/商业
面积	共有宗地面积5298.00m ² /房屋建筑面积25.76m ²
使用期限	国有建设用地使用权 至2056年07月17日止
权利其他状况	房屋结构：混合结构 房屋总层数：1层，所在层数：第1层 独用土地面积：5298.0m ²



扫描全能王 创建

此宗地上共有建筑物8幢：聚贤生态农业园1#-8#楼。



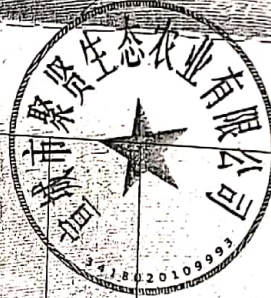
权利人	宣城聚贤生态农业有限公司	
共有情况	单独所有	
坐落	宣州区孙埠镇三里村聚贤生态农业园5#楼	
不动产单元号	341802 108004 GB00014 F00050001	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	
权利性质	出让/其它	
用途	住宿餐饮用地/商业	
面积	共有宗地面积5298.00m ² /房屋建筑面积34.65m ²	
使用期限	国有建设用地使用权至2056年07月17日止	
权利其他状况	房屋结构：混合结构 房屋总层数：1层，所在层数：第1层 独用土地面积：5298.0m ²	



扫描全能王 创建

宣城市聚贤生态农业有限公司 8#楼。

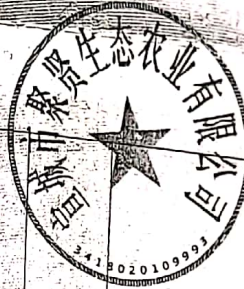
权利人	宣城市聚贤生态农业有限公司	
共有情况	单独所有	
坐落	宣州区孙埠镇三里村聚贤生态农业园6#楼	
不动产单元号	341802 108004 0B000114 F00060001	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	
权利性质	出让/其它	
用途	住宿餐饮用地/商业	
面积	共有宗地面积5298.00m ² /房屋建筑面积35.22m ²	
使用期限	国有建设用地使用权 至2056年07月17日止	
权利其他状况	房屋结构: 砖木结构 房屋总层数: 1层, 所在层数: 第1层 独用土地面积: 5298.00m ²	



扫描全能王 创建

宣城市聚贤生态农业有限公司
8#楼。

权利人	宣城市聚贤生态农业有限公司	
共有情况	单独所有	
坐落	宣州区孙埠镇三里村聚贤生态农业园7#楼	
不动产权号	341802 108004 GB00014 F00070001	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	
权利性质	出让/其它	
用途	住宿餐饮用地/商业	
面积	共有宗地面积5298.00m ² /房屋建筑面积22.05m ²	
使用期限	国有建设用地使用权 至2056年07月17日止	
权利其他状况	房屋结构: 混合结构 房屋总层数: 1层, 所在层数: 第1层 独用土地面积: 5298.0m ²	

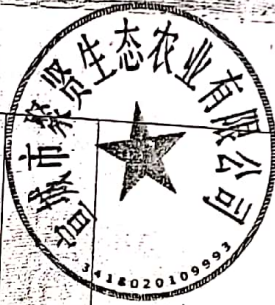


扫描全能王 创建

此宗地上共有建筑物8幢，聚贤生态农业园1#-8#楼。

权利人：宣城市聚贤生态农业有限公司

共有情况	单独所有
坐落	宣州区孙埠镇三里村聚贤生态农业园8#楼
不动产单元号	341802 108004 0800014 F00080001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/其它
用途	住宿餐饮用地/商业
面积	共有宗地面积5298.00m ² /房屋建筑面积275.00m ²
使用期限	国有建设用地使用权 至2056年07月17日止
权利其他状况	房屋总层数：1层，所在层数：第1层 独用土地面积：5298.0m ²



扫描全能王 创建