**渭价认定发【2020】2号**

关于渭南尚润牧业有限公司、陕西牧轩商贸有限公司等名下资产的价格认定结论书

渭南市中级人民法院：

你单位于2019年5月21日出具的【2020】陕05鉴164号协助书收悉。我单位遵循依法、公正、科学、效率的原则，按照规定的标准、程序和方法，对临渭区法院执行的没收财产一案（（2020）陕0502执31号）涉及的渭南尚润牧业有限公司、所有的华新大厦左侧20、21楼42套公寓、右侧20楼2套住宅、大厦左侧五楼整层商铺、奔驰戴纳肯越野车、陕西牧轩商贸有限公司所有的陕A2H8J3号宝马X5、其他涉案人员所有的陕A2E2V8号和陕A93YD2号车辆（具体详见附件）在2020年6月24日的市场零售价格进行了认定。现将价格认定情况综述如下：

一、价格认定事项描述

（一）价格认定标的：渭南尚润牧业有限公司、所有的华新大厦左侧20、21楼42套公寓、右侧20楼2套住宅、大厦左侧五楼整层商铺、奔驰戴纳肯越野车、陕西牧轩商贸有限公司所有的陕A2H8J3号宝马X5、其他涉案人员所有的陕A2E2V8号和陕A93YD2号车辆（具体详见附件）。

（二）价格认定目的：确定渭南尚润牧业有限公司、所有的华新大厦左侧20、21楼42套公寓、右侧20楼2套住宅、大厦左侧五楼整层商铺、奔驰戴纳肯越野车、陕西牧轩商贸有限公司所有的陕A2H8J3号宝马X5、其他涉案人员所有的陕A2E2V8号和陕A93YD2号车辆（具体详见附件）在确定的2020年6月24日的市场零售价格，为提出机关执行案件提供价格依据。

二、价格认定依据

（一）国家、地方有关法律、法规及相关文件

１、《中华人民共和国价格法》；

2、《价格认定规定》；

3、《价格认定依据规定》；

（二）提出方提供的材料

1、提出方出具的价格认定协助书；

2、提出方提供的其他相关资料。

（三）价格认定机构收集的有关资料

现场查验核实情况以及市场调查资料。

三、价格认定过程及方法

我单位受理价格认定协助后，成立了价格认定小组，指派3名价格认定人员进行价格认定。根据提出机关提供的资料中所描述认定标的情况，认定人员于2020年6月24日对认定标的进行了现场实物查验核实。经认定人员对市场进行调查后，确定采用市场法对价格认定标的在认定基准日2020年6月24日的价格进行客观公正的分析测算，确定其价格。根据提出机关的要求，涉及房产的装修不计入认定价格，具体详见后附清单。

1. 认定标的概况

1、房产：本次认定尚润牧业公司所有公寓、商铺等房产为华新大厦一部分，华新大厦位于临渭区西二路北段，东邻杏林小区，南邻车雷村，西邻车雷村村委会，北邻乐天大街。宗地面积 4.8157亩(3210.48ｍ²)，土地使用权为陕西兴华房地产开发有限责任公司所有，土地性质、类型：出让综合用地。该地段属于乐天大街中段南侧，交通便利，配套设施齐全，属规划三带中中部办公、商贸、科技带。华新大厦于2015年建成交付使用，大厦1-5层为商业，6-21层东半部分为住宅，西半部分6-17层为办公、18-21层为公寓。院内有车位65个。本次认定尚润牧业公司所有42套公寓、2套住宅、商铺均在大厦内，42套公寓大厦左侧20、21层，总面积：1664.38ｍ²，三间公寓办理一本房产证，其面积在77ｍ²-140ｍ²之间，目前经整合改造后作为酒店正常营业；住宅2套，位于大厦右侧21层，面积：120ｍ²，目前两套房子相连打通改造后作为酒店餐厅使用；商铺位于大厦西侧5层整层：面积816.27ｍ²，毛墙毛地，目前空置。以上房产于2018年5月11日被提出机关查封（具体详见附件）。

2、车辆：本次认定车辆4辆，其中无牌奔驰戴纳肯GLS450为渭南尚润牧业有限公司、陕A2H8J3号车辆为陕西省牧轩商贸有限公司所有，陕A2E2V8号和陕A93YD2号车辆为其他涉案人员所有（具体情况见附件）。

（二）认定方法

本次认定房产根据提出机关提供资料以及认定机构实地查验以及市场调查后，根据相关规定确定采用市场法结合成本法进行认定，具体如下：

1、房产：经认定人员对市场相关单位和部门进行调查询价后确定同结构、同类型的住宅、公寓的市场价为：5100元/ｍ²左右，商铺市场价为：9000元/ｍ²左右。相关专业技术根据房屋结构、质量、坐落位置情况，确定目前市场上住宅、公寓的价格为4950元/ｍ²，商铺的价格为:6500元/ｍ²。在网络交易平台以及房产中介公司了解二手市场价格为：同结构、同类型的住宅、公寓的市场价为：4200元/ｍ²左右、商铺市场价为：6500元/ｍ²左右。综合以上三种情况确定其权数为0.5、0.4、0.5、0.6，由此情况确定：公寓、住宅的单方价格为：4750元/ｍ²，商铺的单方价格为：7330元/ｍ²。本次价格认定为法院执行认定标的拍卖而出具的价格依据，考虑认定房产的品质、保值率、购买方对拍卖资产的需求、需要急速变现等因素对认定标价格的影响，认定人员依据各因素对认定标的价格影响的程度，确定其权数分别为0.4、0.6、0.7、0.8，变现系数25%，则变现率为75%。根据以上确定房产认定价格：2套住宅价格为：583573.13元、42套公寓价格为：5929353.74元、商铺价格为：4487444.33元，合计为：11000371.2元。

2、车辆：根据相关规定经认定人员对二手车交易市场、网络二手车交易平台和相关专业人员进行调查询价后，确定其价格。

本次价格认定为法院执行认定标的拍卖而出具的价格依据，考虑认定标的车辆的品质、保值率、购买方对拍卖资产的需求、需要急速变现等因素对认定标价格的影响，认定人员依据各因素对认定标的价格影响的程度，确定其权数分别为0.5、0.4、0.5、0.6，则变现系数20%，变现率为80%；根据提出机关提出的奔驰车未交相关的税费，考虑买家拍下后，要缴清所有税费，才能正常使用。故变现系数确定为25%,奔驰车变现率为75%。车辆认定价格为：1098958.45元。

1、2项合计认定价格为：12099329.65元，取整为：12099330元。以上标的详细情况，具体房产详见附件一、车辆详见附件二。

四、价格认定结论

认定标的在认定基准日的价格为：人民币壹仟贰佰零玖万

玖仟叁佰叁拾元整 （¥：12099330元）

其中：1、42间公寓认定价格：5929354元

2、两套住宅认定价格：583573元

3、商铺认定价格：4487444元

4、车辆认定价格：1098959元

五、价格认定限定条件

（一）本结论书的价格认定结论依据了提出机关提供的材料。

（二）价格认定结论是在特定的前提和假设条件下做出的，仅在该前提和假设条件存在的情况下，价格认定结论方予成立。

（三）价格认定结论受到国家宏观经济政策、不可抗力或者特殊交易方式的影响。

（四）价格认定小组人员在认定过程中已经发现可能影响价格认定结论的因素，但非本专业所能涉及，设定本次价格认定未考虑上述因素。

（五）本次认定所有房产的面积均由我中心对相关数据进行现场核实后，按提出机关提供的房产证进行价格认定。

（六） 我中心对认定的4辆车的状况仅进行了一般性的查验，其认定价格不含车牌以及过户等费用。

（七）根据提出机关的要求和现场实际情况，对房产的装饰装修价格进行了估算。

（八）第四项价格认定结论中，认定总价为各项之和取整，小数数字大于5向个位进一位，各分项价格小数数字小于5不进位。

六、需要说明的其他事项

（一）价格认定结论受价格认定结论书所述限定条件限制。

（二）提出机关对其提供材料的真实性负责。

（三）价格认定结论仅对本次价格认定有效，不得作为他用。未经我单位同意，不得向提出机关和有关当事人之外的任何单位和个人提供，价格认定结论书的内容不得发表于任何公开媒体上。

（四）本单位及价格认定小组人员与该认定标的没有利益关系，与当事人没有利害关系。

（五）提出机关如果对价格认定结论有异议，可以在60日内向陕西省价格认证中心提出书面复核申请。

渭南市价格认定中心

2020年9月1日