

房地产司法鉴定估价咨询报告

项 目 名 称：林州市定角挂车部件有限公司名下的位于林州市姚村镇定角村的工业用房及机器设备价值评估

估 价 委 托 人：林州市人民法院

房地产估价机构：河南方正房地产资产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：董梅岩 4420120076

吕清杰 4420110202

估价报告出具日期：2021年3月3日

估价报告编号：豫郑方正评字[2021]03042F号

致估价委托人函

林州市人民法院：

承蒙委托，我公司注册房地产估价师董梅岩、吕清杰根据贵院司法鉴定的委托，在估价对象建筑物及机器设备合法证件及相关资料不全的情况下，根据我们收集的有限资料和注册房地产估价师的经验，参照《房地产估价规范》、《房地产开发项目经济评价方法》、《资产评估执业准则—机器设备》等相关的法律、法规及准则的规定，对贵院委托估价的工业用房及机器设备进行了实地查勘，按照严谨的估价程序，依据有关法规、政策和标准在合理的假设下，并详细考虑了影响估价对象价格的各项因素，对估价对象于价值时点的市场价值进行了估价测算。

（一）估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据而评估拟拍卖工业用房及机器设备的市场价值。

（二）估价对象：林州市定角挂车部件有限公司名下的位于林州市姚村镇定角村的工业用房及设备。

根据估价委托人提供的资料及注册房地产估价师现场勘察了解，估价对象位于林州市姚村镇定角村，估价对象权利人为林州市定角挂车部件有限公司，其中：工业用房包括门卫房、办公楼等，建筑物总建筑面积10411.02平方米，目前为空置状态，维护状况较差；设备包括四柱压力机、车床、行车等，共计10台（套），目前为长期停用状态，经申请执行人和被申请人双方共同确认，设备均已报废。

（三）价值时点：2021年1月28日。

（四）价值类型：市场价值。

（五）估价方法：成本法。

（六）估价结果：估价对象在价值时点的市场价值参考价为：市场价

值为 867.81 万元，金额大写人民币捌佰陆拾柒万捌仟壹佰元整。其中工业用房市场价值为 861.22 万元，设备价值为 6.59 万元，具体为：

项目	序号	名称	建筑面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	总价 (万元)
建 筑 物	1	门卫室	33.60	703	2.36
	2	办公楼	1302.90	923	120.26
	3	职工食堂	222.59	643	14.31
	4	餐厅楼	1490.40	850	126.68
	5	厂库东	653.40	643	42.01
	6	厂库西	387.20	643	24.90
	7	厕所	91.55	272	2.49
	8	机工车间	813.00	976	79.35
	9	锅炉房	179.40	550	9.87
	10	电炉车间北	588.06	808	47.52
	11	电炉车间南	303.78	808	24.55
	12	清砂房	48.14	558	2.69
	13	小下料库	81.00	539	4.37
	14	大下料库	1404.00	898	126.08
	15	成装车间	2160.00	898	193.97
	16	成品车间耳房	540.00	622	33.59
	17	变压器房	108.00	550	5.94
	18	小门卫房	4.00	703	0.28
	小计		10411.02	---	861.22
机 器 设 备	19	名称	台数	单价 (元/台)	总价 (万元)
	20	车床	5	34400	3.44
	21	行车	4	3680	1.84
	22	四柱压力机	1	3275	1.31
		小计		10	
共 计					867.81

特别提示:

1. 本次估价结果不包含土地价值,但包含对估价对象价值有影响的厂区大门、围墙、厂区硬化、景观绿化、车棚、厂棚、烟囱、水井等附属物及构筑物的价值。
2. 本次估价结果未扣除估价对象原使用者是否拖欠土地租赁费,以及是否拖欠水电费卫生费等因素对价值的影响。
3. 本次估价对象建筑面积以现场测量为准,估价委托人、申请人、被申请人已在场核对签字确认。
4. 估价结果不等于估价对象处置可实现的成交价,不应被认为是对估价结果处置成交价的保证。成交价格受处置方式、宣传推广力度和买受人对估价对象的了解及对房地产市场的判断等多因素有关,同时还应考虑转让过程中需补交应缴纳的相关税费。
5. 当事人应密切关注影响估价对象可持续使用的因素与条件。
6. 报告使用人在使用本报告之前须对报告全文,特别是“估价咨询报告结论成立的假设和限制条件”认真阅读,以免使用不当,造成损失!

河南方正房地产资产评估咨询有限公司

法定代表人:



二〇二一年三月三日

目 录

一、估价师声明.....	1
二、估价假设和限制条件.....	3
三、估价结果报告.....	6
(一) 估价委托人.....	6
(二) 房地产估价机构.....	6
(三) 估价目的.....	6
(四) 估价对象.....	6
(六) 价值类型.....	8
(七) 估价原则.....	9
(八) 估价依据.....	11
(九) 估价方法.....	13
(十) 估价结果.....	15
(十一) 注册房地产估价师.....	15
(十二) 实地查勘期.....	16
(十三) 估价作业期.....	16
四、附 件.....	17
(一) 林州市人民法院司法鉴定委托书复印件.....	17
(二) 估价对象现场查勘照片.....	17
(三) 估价对象《查封清单》复印件.....	17
(四) 河南省林州市人民法院执行裁定书复印件.....	17
(五) 河南省林州市人民法院民事判决书复印件.....	17
(六) 现场查勘表复印件.....	17
(七) 关于司法鉴定评估相关事项の確認函.....	17
(八) 房地产估价机构营业执照复印件.....	17
(九) 房地产估价机构备案证书复印件.....	17
(十) 房地产估价师注册证书复印件.....	17

一、估价师声明

我们郑重声明：

(一) 本估价咨询报告的内容是真实、准确、完整的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

(二) 本报告中的分析、意见和结论，是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受本估价咨询报告中已说明的假设和限制条件的限制和影响，同时也受参与本项目作业人员执业水平和能力的影响。

(三) 我们与本报告的估价对象没有任何利益关系；对于该委托对象相关的各方当事人没有任何偏见，也没有任何个人利害关系。

(四) 我们是依照中华人民共和国国家标准 GB/T50291—2015《房地产估价规范》、中华人民共和国国家标准 GB/T 50899-2013《房地产估价基本术语标准》以及《房地产开发项目经济评价方法》的相关规定进行分析，形成意见和结论，撰写本估价咨询报告。

(五) 我们已对本估价咨询报告中的估价对象进行了实地查勘，但仅限于对估价对象的外观和使用状况。因估价委托人提供资料有限，注册房地产估价师不承担对估价对象建筑结构、质量进行调查的责任和其它被遮盖、未暴露及难于接触到的部分进行检视的责任，注册房地产估价师不承担因建筑物前期合法性引起的价值权益的完整程度以及定性、确权、过户办证等无法正常进行的责任。查勘人：注册房地产估价师董梅岩、吕清杰，查勘日期：2021年1月28日。估价委托人、申请人、被申请人陪同注册房地产估价师现场测量与查勘，在场当事人已在查勘记录上核对签字确认。

(六) 没有人对本估价咨询报告提供重要专业帮助。对于估价对象中

的机器设备,本项目参与估价的注册房地产估价师吕清杰同时具有资产评估师执业资格,完全具有评估机器设备所需的专业能力。

(七)本估价咨询报告不能作为委托房地产法律权属的确认和保证依据。本次价值仅作为人民法院确定财产处置参考价提供参考使用,不做定性、确权、过户办证等其它手续使用。

(八)本报告所得出的结论是我们依据相关估价规范和准则在特定目的下委托房地产在价值时点所表现的价值,本报告结论仅为本次估价目的提供参考意见,不应当被认为是对委托房地产可实现价值的保证。

(九)参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
董梅岩	4120120076		2021年3月3日
吕清杰	4420110202		2021年3月3日

二、估价假设和限制条件

(一) 估价假设

1. 一般假设

(1) 估价对象建筑物前期规划资料完全缺失，其价值为估价对象的重置成本价扣除折旧，估价对象的各种运作方式均符合相关法律法规的规定，估价对象能够通过质检部门的验收，并可以办理相关的各种法律手续，可继续正常使用。

(2) 报告中估价对象及其建筑面积在估价委托人的见证下，以现场查勘测量面积为准，申请人、被申请人已签字确认。

(3) 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。

(4) 本报告对应的价值为整个项目保持完整情况下的价值，委托估价对象建筑物以现用途可维护持续使用，并且其所占用的土地可持续使用为前提。

(5) 由于受到职责范围、专业能力等的限制，我们对委托估价对象的实地查勘仅限于其表面特征，不能对其结构、装饰、设备等的内在质量进行检测，也不能对实际发生的局部的特殊处理作出判断，本次估价以委托估价对象房地产达到国家有关部门规定的质量验收标准为重要前提，未对估价对象的建设的合法性进行分析。

(6) 对估价对象建筑物在进行资料收集过程中，执行局多次到当地调档，均未获取估价对象的合法性的资料和信息，因此无法知晓估价对象的合法性状况，造成正常司法鉴定评估无法进行，应作退件处理，但申请人坚持在资料不全的情况下继续申请司法鉴定评估，委托人同意在资料不全按照估价咨询报告进行司法鉴定评估，故本次估价测算设定委托人意见

可行的情况下进行评估提供意见。本次价值为咨询性估价测算，仅做参考并出具司法鉴定估价咨询报告。

2. 未定事项假设

未定事项假设指对估价所必需的尚未明确或不够明确的土地用途、容积率等事项所做的合理的、最可能的假定。

3. 背离事实假设

估价对象价值时点时空置中，同时已被人民法院查封，根据本次房地产司法鉴定咨询估价需要，不考虑法定优先受偿权及抵押、租赁、查封等因素的影响，也不考虑是否有拖欠土地租金的情况。

4. 依据不足假设

估价依据不足假设是指在估价委托人无法提供估价所必需的反映估价对象状况的资料及注册房地产估价师进行了尽职调查仍然难以取得资料的情况下，缺少该资料及对相应的估价对象状况的合理假定。

由于纳入本次估价范围的机器设备长期停用，无法合理判定能否继续正常使用，本项目申请人及被申请人共同出具了《关于司法鉴定评估相关事项的确认函》，双方同意设备均按报废设备进行评估，并对设备的重量进行了判断。同意评估机构在上述条件下开展相关的估价咨询工作。

5. 不相一致假设

不相一致假设是指在估价对象的实际用途、房屋登记用途、土地登记用途、设计用途等用途之间不一致，或房屋权属他项权证、土地权属他项权证等上的权利人之间不一致，估价对象的名称不一致等情况下，对估价所依据的用途或权利人、名称等的合理假定。

（二）本估价咨询报告使用的限制条件

1. 估价结论为满足全部假设与限制条件下的价值。

2. 报告估价目的仅为为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据而评估拟拍卖工业用房及设备的市场价值，不得用于拆迁补偿、抵押、确权等其他估价目的之用。若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后作必要修正甚至重新估价。对用作其他目的造成的损失，本公司不承担责任。

3. 本次估价结果受价值时点的限制，且本估价咨询报告使用期限自估价咨询报告出具之日起为壹年，如超过有效期或价值时点之后，有效期之内估价对象或国家经济形势、城市规划、房地产法规、标准、市场行情、税收政策等发生变化，对估价结果产生明显影响时，估价委托人应及时聘请房地产评估机构对估价结果作相应调整或重新估价。

4. 本估价咨询报告分为“估价结果报告”和“估价技术报告”两部分。估价结果报告提供给估价委托人，“估价技术报告”根据有关规定由估价机构存档，并在必要时提供给相关方查阅。

5. 未经估价机构书面同意，本估价咨询报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他方式公开发表。

（三）需要说明的其他事项

1. 现实房地产交易中，一般难以达到理想的公开市场条件，致使实际交易价格往往与估价结果不够一致。

2. 估价中无法考虑不可抗力等因素对估价对象造成的意外损害。

3. 本次评估仅为建筑物及机器设备的价值，提请报告使用者密切关注是否其所租赁是否拖欠租金以及土地的可持续租赁使用情况。

三、估价结果报告

(一) 估价委托人

估价委托人名称：林州市人民法院

(二) 房地产估价机构

房地产估价机构名称：河南方正房地产资产评估咨询有限公司

法定代表人：胡碧畴

备案等级：一级

证书编号：B41010271

机构地址：郑州市金水区经三路北28号A座6层10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而评估拟拍卖工业用房及机器设备的市场价值。

(四) 估价对象

1. 估价对象名称

林州市定角挂车部件有限公司名下的位于林州市姚村镇定角村定角工业区的工业用房及机器设备。

2. 估价对象范围

建筑面积为10411.02 m²的工业用房及机器设备（不含土地使用权价值、室内可移动的其他动产、其他债权债务等，含室内外装饰装修、包含对评估价值有影响的厂区大门、围墙、厂区硬化、景观绿化、车棚、厂棚、烟囱、水井等附属物及构筑物等）。其中：工业用房包括门卫房、办公楼等，建筑物总建筑面积10411.02平方米，目前为空置状态，维护状况较

差；设备包括四柱压力机、车床、行车等，共计 10 台（套），目前为长期停用状态，经申请执行人和被申请人双方共同确认，设备均已报废。

3. 估价对象权益状况

根据委托人提供的资料，及申请人、被申请人的确认，估价对象权利人为林州市定角挂车部件有限公司。

4. 估价对象实物状况

经注册房地产估价师现场实地查勘：估价对象位于林州市姚村镇定角村定角工业区内，所在厂区内 1 幢建筑物，厂区布局较规整，路面硬化，并有少量树木景观绿化；建筑物外墙面部分为刷水泥，部分贴瓷片（局部有空鼓）。墙体无不均匀沉降裂缝，墙面、楼地面未发现空鼓，起沙、渗漏，部分门窗开闭不灵活，部分门窗破损较严重，大都属于一般损坏房，保养、维护状况差。有水、电、通讯、消防等设施。

机器设备：车床 5 床，行车 4 台，柱压力机 1 台。由于长期闲置，无法合理判定设备能否正常使用，经申请人和被申请人当事双方确认，纳入本次估价范围的机器设备均按报废设备进行估价咨询。

通过现场照片可详细了解估价对象状况（见附件）。

5. 估价对象区位状况

（1）位置：估价对象位于林州市姚村镇定角村，距离 234 省道（解放路）约 200 米，工业位置较优。

（2）交通状况：

估价对象位于 234 省道（解放路）北侧。区域内有 234 省道、工业路等，交通便利，道路通达。

（3）工业集聚度：附近有林州远洋汽车部件厂、林州市向阳汽车零

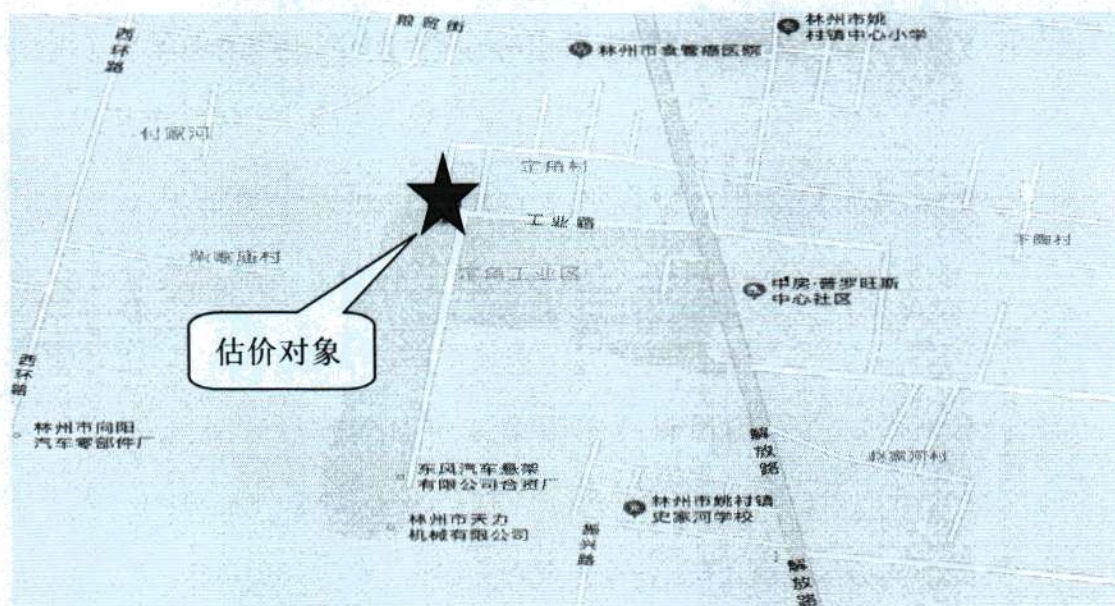
部件厂、林州市天力机械有限公司、林州凤宝高能材料科技有限公司等，工业集聚度较高，适宜工业发展。

(4) 外部配套设施：估价对象外部配套服务设施较完善。

a、基础设施：红线外达到“五通”，即通上水、通下水、通路、通电、通讯。

b、公共配套设施：估价对象周围有姚村镇中心小学、姚村镇第三初级中学、姚村镇史家河学校、林州市食管癌医院、社区医院等，区域内公共配套设施较齐全。

(5) 估价对象位置图



(五) 价值时点

2021年1月28日

本次估价以现场查勘日期(2021年1月28日)为价值时点。

(六) 价值类型

本次评估的是估价对象于价值时点在估价假设和限制条件下的市场价值。

市场价值，即经适当营销后，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

本估价咨询报告遵循下列原则：

1. 独立、客观、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。

所谓独立，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，在估价中不受包括估价委托人在内的任何单位和个人的影响，应凭自己的专业知识、经验和职业道德进行估价。

所谓“客观”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不带自己的情感、好恶和偏见，就按照事物的本来面目，实事求是地进行估价。

所谓“公正”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不偏袒估价利害关系人中的任何一方，应坚持原则、公平正直地进行估价。

2. 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。

合法原则所称依法，是指不仅要依据有关法律、行政法规、最高人民法院和最高人民检察院发布的有关司法解释，还要依据估价对象所在地有关地方性法规（民族自治地方就同时依据有关自治条例和单行条例），国务院所属部分颁发的有关部门规章和政策，估价对象所在地人民政府颁发

的有关地方政府规章和政策,以及估价对象的不动产登记簿(房屋登记簿、土地登记簿)、权属证书、有关批文和合同等(如规划意见书、国有建设用地使用权出让招标文件、国有建设用地使用权出让合同、房地产转让合同、房屋租赁合同等)。

遵循合法原则并不意味着只有合法的房地产才能成为估价对象,而是指依法判定估价对象是哪种状况的房地产,就应将其作为那种状况的房地产来估价。

3. 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。

根据经济学原理,在同一市场上相同的商品有相同的价格。房地产价格的形成一般也是如此,只是由于房地产的独一无二特性,使得完全相同的房地产几乎没有,但在同一个房地产市场上,相似的房地产会有相近的价格。因为在现实房地产交易中,任何理性的买者和卖者,都会将其拟买或拟卖的房地产与市场上相似的房地产进行比较,从而任何理性的买者不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过高的价格,任何理性的卖者不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过低的价格。这种相似的房地产之间价格相互牵掣的结果,是它们的价格相互接近。

4. 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。

考虑到资金的时间价值,在不同时间点上发生的现金流量对其价值影

响不同。所以，在房地产估价时统一规定：如果一些款项的发生时点与价值时点不一致，应当折算为价值时点的现值。估价结论具有很强的时效性，这主要是考虑到房地产市场价值的波动性，同一估价对象在不同时点会具有不同的价值。所以强调：价值时点原则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。

5. 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。

最高最佳利用必须同时满足四个条件：一是法律上允许；二是技术上可能；三是财务上可行；四是价值最大化。最高最佳利用原则与合法原则的关系是：遵循了合法原则，并不意味着会遵循最高最佳利用原则；而遵循了最高最佳利用原则，则必然符合了合法原则中对估价对象依法利用的要求，但并不意味着符合了合法原则中的其他要求。

（八）估价依据

1. 本次估价所依据的有关法律、法规和部门规章

（1）《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）；

（2）《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修正）；

（3）《中华人民共和国土地管理法》（2019年中华人民共和国主席令 第32号）；

（4）《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第四十

六号);

(5)《不动产登记暂行条例》(2014年11月24日中华人民共和国国务院令 第656号发布);

(6)《全国人民代表大会常务委员会关于司法鉴定管理问题的决定》(2015年4月24日中华人民共和国主席令 第25号公布);

(7)《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》(法释[2011]21号);

(8)《最高人民法院关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定》(法释[2016]18号);

(9)《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》(法释[2018]15号);

(10)《司法鉴定程序通则》(2016年3月2日中华人民共和国司法部令 第132号公布)。

2. 本次估价采用的技术规程:

(1)中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-2015);

(2)中华人民共和国住房和城乡建设部、中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局联合发布《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013);

(3)《资产评估执业准则—机器设备》(中评协[2017]39号)。

3. 本次估价采用的地方标准:

(1)河南省房地产估价师与经纪人协会课题成果《房地产估价参数选取与运用》;

(2) 河南省房地产估价技术指引;

(3) 《河南省房地产司法鉴定估价指导意见》(豫房估协(2018)16号)。

3. 估价委托人提供的有关资料:

(1) 林州市人民法院司法鉴定委托书原件;

(2) 河南省林州市人民法院民事裁定书复印件;

(3) 《财产查封清单》原件;

(4) 查封清单等其他资料。

4. 房地产估价机构和注册房地产估价师所搜集掌握的有关资料:

(1) 林州市类似建筑物成本造价等资料;

(2) 林州市概况、规划、经济发展及自然、人文环境资料;

(3) 现场查勘测量获取的数据资料及其他有关资料。

(九) 估价方法

1. 房地产

根据《房地产估价规范》(GB/T50291—2015)和《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013),测算估价对象价值或价格所采用的方法,包括比较法、收益法、成本法、假设开发法等。比较法适用于同类房地产交易案例较多的房地产估价;收益法适用于有收益或潜在收益性的房地产估价;成本法适用于无市场依据或市场依据不充分且不适宜采用比较法、收益法进行估价的情况下;假设开发法适用于具有开发或再开发潜力的房地产估价。

(1) 本次估价的思路

本次估价根据估价对象所在区域房地产市场情况并结合估价对象的具体特点及本次估价目的等，采用成本法测算估价对象市场价值。

(2) 估价方法选择

本次评估中，注册房地产估价师在认真分析所掌握的资料并进行了实地查勘后采用了成本法求估价对象的价值，主要基于以下考虑：

①估价对象仅为工业建筑物价值，不含土地价值，在存量房市场中公开自由转让与估价对象类似的案例没有，难以收集到可比实例，故本次不采用比较法进行估价；

②估价对象所在同一供需圈内缺乏可用于比较的工业房地产租赁状况，租金水平难以预测，根据估价师掌握资料分析，均难以测算其客观收益，故本次也不宜采用收益法进行估价。

③根据最高最佳分析，估价对象为已建成并可正常投入持续利用的物业，结合本次估价目的，属于无需更新改造、拆除重建或改变用途的房地产，故本次也不宜采用假设开发法进行估价；

④估价对象所在区域类似建筑物的建安费用、管理费用、税费等成本数据易于收集，故本次采用成本法进行估价。

(3) 估价方法定义

成本法是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。

2. 机器设备

依据本次估价咨询所涉及的机器设备均为报废设备的情况，按残余价值确定机器设备的估价咨询结果。即考虑设备拆零变现残余物可回收价值

减去拆除清理费用确定其估价咨询结果。计算公式为：

评估值=各项设备价值时点基本材料可回收废旧材料重量×废旧材料回收单价×(1-清理废用率)。

(十) 估价结果

我公司注册房地产估价师经过实地查勘和市场调查，遵照《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)、《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)、《房地产开发项目经济评价方法》和《河南省房地产司法鉴定估价指导意见》(豫房估协〔2018〕16号)等有关法律、法规和技术规范，遵循独立、客观、公正、合法原则，采用成本法进行了分析、测算和判断，确定估价对象在价值时点的市场价值为867.81万元，金额大写人民币捌佰陆拾柒万捌仟壹佰元整。其中工业用房市场价值为861.22万元，设备价值为6.59万元。

(十一) 注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
董梅岩	4120120076		2021年3月3日
吕清杰	4420110202		2021年3月3日

(十二) 实地查勘期

2021年1月28日

(十三) 估价作业期

2021年1月28日至2021年3月3日

河南方正房地产资产评估咨询有限公司



二〇二一年三月三日