

# 房地产司法鉴定估价报告



扫码验真伪 网址 KAYE.CN

估价项目名称：漯河市召陵区解放路、经济开发区南环路北侧漯河市公路运输公司名下的两宗城镇住宅用地及其地上附属物市场价值评估

估价委托人：河南省漯河市中级人民法院

房地产估价机构：河南凯业房地产估价咨询有限公司

注册房地产估价师：熊华珍（注册号 4120130024）

宋莲枝（注册号 4120040088）

估价报告出具日期：2019年03月29日

估价报告编号：豫凯估字[2019]012112046B号

## 致估价委托人函

河南省漯河市中级人民法院:

受贵院委托,我公司注册房地产估价师熊华珍、宋莲枝对位于漯河市召陵区解放路、经济开发区南环路北侧的两宗城镇住宅用地及其地上附属物(此次评估包括房屋建筑面积为 9027.29 平方米、国有土地使用权面积为 64926.80 平方米及其地面附属物等)进行了评估。根据估价目的,遵循公认的估价原则,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,对估价对象于价值时点的市场价值进行了专业分析、测算和判断,估价报告摘要如下:

**估价对象:** 估价对象房地产基本状况详见表 3

**估价目的:** 为司法拍卖房地产确定拍卖保留价提供参考依据而评估被拍卖房地产的市场价值。

**价值时点:** 2019 年 01 月 28 日

**价值类型:** 地上附属物现状价值、土地市场价值

**估价方法:** 成本法、市场比较法、剩余法

**估价结果:** 注册房地产估价师根据估价目的,遵循估价原则,按照严谨的估价程序,在认真分析所掌握的资料与影响估价对象价值诸因素的基础上,采用成本法、市场比较法、剩余法进行了分析、测算和判断,最终确定估价对象于价值时点市场价值估价总额为:21038.39 万元(人民币),大写人民币贰亿壹仟零叁拾捌万叁仟玖佰元整。合单位单价详见表 1、表 2、表 3。

## 估价对象土地及地上附属物结果一览表

表 1

土地 使用 权人	宗地 编号	土地使用权 证号	坐落	地类 (用途)	使用权 类型	使用权面积 (M <sup>2</sup> )	单位面积 地价 (元/M <sup>2</sup> )	总地价 (万元)
漯河市公路运输公司	宗地一	漯国用 (2009)第 001220号	漯河市 召陵区 解放路	城镇住 宅用地 (071)	出让	34647.70	2955	10238.40
		宗地一地上附属物现状价值总额为 1277.41 万元 (价值明细详见表 2)						
	小计					34647.70		11515.81
	宗地二	漯国用 (2013)第 000844号	漯河市 经济开 发区南 环路北 侧	城镇住 宅用地 (071)	出让	30279.10	3045	9219.99
		宗地二地上附属物现状价值总额为 302.59 万元 (价值明细详见表 3)						
	小计					30279.10		9522.58
合计					64926.80		21038.39	

**特别提示:**

1、报告使用人在使用本报告之前须对报告全文认真阅读，以免使用不当，造成损失！估价的详细结果、过程及有关说明，请见《估价结果报告》等。

河南凯业房地产估价咨询有限公司

法定代表人: 

2019年03月29日



## 附表:

漯国用(2009)第001220号宗地(宗地一)地上附属物价值明细表 表2

委托方	序号	项目名称	结构	所在层/ 总层数	数量	单位	实勘用途	单价 (元/单 位)	价值 (万元)
河南省 漯河市 中级人 民法院	1	彩板房	-	1/1	9.99	m <sup>2</sup>	小卖部	146	0.15
	2	调度室	-	1/1	86.02	m <sup>2</sup>	调度室	1104	9.50
	3	公路物流 办公室	-	1-2/2	756.98	m <sup>2</sup>	公路物流 办公室	1214	91.90
	4	平房	-	1/1	32.91	m <sup>2</sup>	洗车店办 公室	1104	3.63
	5	彩钢房	-	1/1	22.8	m <sup>2</sup>	洗车房	154	0.35
	6	厕所	-	1/1	52.89	m <sup>2</sup>	厕所	1255	6.64
	7	混凝土高台	-	-	1555.85	m <sup>2</sup>	混凝土高 台	150	23.34
	8	高台上厂房	-	1/1	1555.85	m <sup>2</sup>	物流用房	470	73.12
	9	厂房	-	1/1	232.2	m <sup>2</sup>	物流用房	662	15.37
	10	厂房	-	1/1	478.72	m <sup>2</sup>	物流用房	497	23.79
	11	彩钢棚	-	1/1	227.79	m <sup>2</sup>	彩钢棚	110	2.51
	12	烤漆房	-	1/1	1	个	烤漆房	28800	2.88
	13	平房	-	1/1	27.09	m <sup>2</sup>	平房	871	2.36
	14	平房	-	1/1	97.89	m <sup>2</sup>	平房	1104	10.81
	15	彩钢房	-	1/1	105.22	m <sup>2</sup>	彩钢房	154	1.62
	16	北面西侧办 公楼	-	1-3/3	2157.84	m <sup>2</sup>	办公楼	1214	261.96
	17	北面中间办 公楼	-	1-3/3	871.97	m <sup>2</sup>	办公楼	1379	120.24
	18	北面东侧办 公楼	-	1-3/3	1175.00	m <sup>2</sup>	办公楼	1214	142.65
	19	平房	-	1/1	31.83	m <sup>2</sup>	平房	1104	3.51
	20	彩板房	-	1/1	92.23	m <sup>2</sup>	彩板房	188	1.73

21	彩板房前彩钢棚	-	1/1	47.56	m <sup>2</sup>	棚	105	0.50
22	彩钢房	-	1/1	41.86	m <sup>2</sup>	彩钢房	287	1.20
23	最东侧平房	-	1/1	21.13	m <sup>2</sup>	平房	1104	2.33
24	配电房	-	1/1	16.22	m <sup>2</sup>	配电房	1048	1.70
25	门卫室	-	-	33.54	m <sup>2</sup>	门卫室	1137	3.81
26	栅栏	-	-	102.02	m	栅栏	200	2.04
27	立柱	-	-	8.54	m <sup>3</sup>	门柱	300	0.26
28	不锈钢门头	-	-	1	个	门头	25000	2.50
29	围墙	-	-	1303.26	m <sup>2</sup>	围墙	120	15.64
30	花池 12 边	-	-	12.9	m <sup>2</sup>	花池	90	0.12
31	彩钢围挡	-	-	148.74	m	彩钢围挡	54	0.80
32	棕榈树	Φ25	-	6	棵	-	300	0.18
33	黄杨	丛生	-	50	棵	-	1.5	0.01
34	竹子	-	-	100	棵	-	1.8	0.02
35	梧桐	Φ20	-	12	棵	-	1500	1.80
36	无塔供水	-	-	1	个	-	850	0.09
37	无塔供水	-	-	1	个	-	450	0.05
38	水井	-	-	3	眼	-	1000	0.30
39	混凝土地坪	-	-	30057.24	m <sup>2</sup>	-	140	420.80
40	排水沟	-	-	840.00	m	-	300	25.20
合计								1277.41

漯国用(2013)第000844号宗地(宗地二)地上附属物价值明细表 表3

委托方	序号	项目名称	结构	所在层/ 总层数	数量	单位	实勘用途	单价 (元/单 位)	价值 (万元)
河南省 漯河市 中级人民 法院	1	考试场地 彩板房	-	1/1	93.54	m <sup>2</sup>	办公室	199	1.86
	2	彩钢棚	-	1/1	61.14	m <sup>2</sup>	彩钢棚	120	0.73
	3	厕所	-	1/1	36.49	m <sup>2</sup>	厕所	1255	4.58
	4	彩板房	-	1/1	42.5	m <sup>2</sup>	驾校门口 彩钢房	199	0.85
	5	彩板房	-	1/1	20.5	m <sup>2</sup>	女学员休 息室	199	0.41
	6	鱼池	-	-	1	座	鱼池	40000	4.00
	7	半坡起步	-	-	1	座	半坡起步	88000	8.80
	8	半坡起步	-	-	1	座	半坡起步	46000	4.60
	9	彩板房	-	1/1	307.59	m <sup>2</sup>	办公室	199	6.12
	10	驾校办公 室	-	1/1	145.69	m <sup>2</sup>	驾校办公 室	1104	16.08
	11	彩板房	-	1/1	20.79	m <sup>2</sup>	彩板房	199	0.41
	12	车棚	-	1/1	53.9	m <sup>2</sup>	车棚	105	0.57
	13	彩板房	-	1/1	35.04	m <sup>2</sup>	彩板房	199	0.70
	14	厕所	-	1/1	28.58	m <sup>2</sup>	厕所	1045	2.99
	15	厕所	-	1/1	6	m <sup>2</sup>	小女厕所	199	0.12
	16	彩钢围挡	-	-	103.99	m	彩钢围挡	54	0.56
	17	门柱	-	-	4.27	m <sup>3</sup>	门柱	300	0.13
	18	围墙	-	-	1667.44	m <sup>2</sup>	围墙	130	21.68
	19	混凝土 地 坪	-	-	27724.99	m <sup>2</sup>	地坪	80	221.80
	20	高路灯	-	-	5	个	路灯	2000	1.00
	21	指示杆	-	-	11	个	指示杆	550	0.61

22	低路灯	-	-	10	个	路灯	800	0.80
23	无塔供水	-	-	3	个	无塔供水	850	0.26
24	水井	-	-	4	眼	水井	1000	0.40
25	旗台	-	-	4.1	m <sup>3</sup>	-	300	0.12
26	桂花	Φ7	-	2	棵	-	70	0.01
27	法桐	Φ10	-	29	棵	-	280	0.81
28	楠树	Φ3	-	2	棵	-	30	0.01
29	腊梅	Φ5	-	3	棵	-	260	0.08
30	樱花	Φ5	-	28	棵	-	110	0.31
31	法桐	Φ6.5	-	56	棵	-	90	0.50
32	紫薇	Φ5	-	9	棵	-	100	0.09
33	杨树	Φ40	-	15	棵	-	400	0.60
合计								302.59