

房地产估价报告

估价项目名称：西安经济技术开发区土地储备中心国有土地
使用权收回补偿涉及西安经济技术开发区
明光路东侧、凤城二路北侧 WY12-23-1 号
宗地内附着物市场价值评估

估价委托人：西安经济技术开发区土地储备中心

房地产估价机构：陕西华地房地产估价咨询有限公司

注册房地产估价师：史燕宇(注册号 6120200025)

吴 蒙(注册号 6120130021)

估价报告编号：陕华地房估字[2025]第 002 号

估价报告出具日期：2025 年 2 月 13 日

致估价委托人函

西安经济技术开发区土地储备中心:

受贵单位委托, 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, 特此函告如下:

估价目的: 为委托方收回秦川机床工具集团股份有限公司使用的 WY12-23-1 号国有建设用地使用权确定补偿款提供价格参考依据, 评估被收储土地上的附着物市场价值;

估价对象: 估价对象状况摘要如下表:

表 1 估价对象状况摘要表

序号	项目	估价对象状况				
1	名称	西安经济技术开发区明光路东侧、凤城二路北侧 WY12-23-1 号宗地内附着物所有权				
2	坐落	西安经济技术开发区明光路东侧、凤城二路北侧				
3	范围	包含 WY12-23-1 号宗地内附着物所有权以及不可分割的相关配套设施、室内、外装饰装修(不含所在宗地国有建设用地使用权、未办理有建审手续的其他建筑物、可移动的动产及特许经营权等)				
4	权属	所在宗地国有建设用地使用权	所在宗地《国有土地使用证》证号	西经国用(2001 出)字第 013 号		
			土地使用权人	陕西秦川机械发展股份有限公司		
			用途	工业	土地面积	18772 平方米 (折合 28.158 亩)
			使用权类型	出让	终止日期	2051 年 12 月
	建筑物所有权	未办理权属登记				
5	基本情况	建设单位	秦川机床工具集团股份有限公司			
		建筑面积	总建筑面积 10417.44 平方米, 其中生产车间为 7230.15 平方米、办公楼为 2353.17 平方米、餐厅为 266.38 平方米、车间 2 为 567.74 平方米; 构筑物包括门卫(50.74 平方米)、岗亭(3.23 平方米)			
		房屋用途	工业、办公、4S 展示厅及配套建筑			
		建筑结构	生产车间(钢结构)、办公楼(框架结构)、餐厅(框架结构)、车间 2(钢结构)			
		建审手续	宗地已取得建审手续有《西安秦经家具有限公司总平面图》(98 年 6 月 24 日第 9802 号)			
6	他项权利状况	截止价值时点, 估价对象中生产车间(部分建筑)、餐厅、车间 2 对外出租使用, 存在租赁权				

价值时点: 2024 年 6 月 12 日;
价值类型: 市场价值;
估价方法: 成本法;
估价结果: 经计算, 最终确定在满足本估价报告中“估价假设和限制

条件”的前提下, 估价对象于价值时点的市场价值总额为人民币贰仟零陆拾柒万元整(RMB 2067 万元)。详见下表:

表 2 估价结果一览表

币种: 人民币

估价对象	估价结果	测算结果		估价结果
		成本法		
生产车间	总价(万元)	1335	1335	
	单价(元/m²)	1846	1846	
办公楼	总价(万元)	595	595	
	单价(元/m²)	2529	2529	
餐厅	总价(万元)	53	53	
	单价(元/m²)	2004	2004	
车间 2	总价(万元)	80	80	
	单价(元/m²)	1413	1413	
门卫	总价(万元)	3	3	
	单价(元/m²)	540	540	
岗亭	总价(万元)	1	1	
	单价(元/m²)	1800	1800	
汇总评估价值	总值(万元)	2067	2067	

特别提示:

1. 本报告估价结果为估价对象市场价值, 包括建筑物、构筑物及不可分割的相关配套设施、室内、外装饰装修等相关配套设施的价值, 不包含所在宗地国有建设用地使用权价值、未办理有建审手续的其他建筑物、可移动的动产及特许经营权等;

2. 本次估价结果不包含因本次国有土地收回行为产生的企业停业损失、搬迁费、职工安置等其他补偿。

3. 本估价报告及估价结果的使用受到已载明的估价假设和限制条件的限制。

4. 提请估价报告使用人在使用本估价报告前阅读报告全文, 以免造成不必要的损失, 具体估价结果及过程详见房地产估价报告正文。

法人代表(签章):



陕西华地房地产估价咨询有限公司

二〇二五年二月十三日



目 录

估价师声明.....	4
估价的假设和限制条件.....	5
一、一般假设.....	5
二、未定事项假设.....	5
三、背离事实假设.....	5
四、不相一致假设.....	7
五、依据不足假设.....	6
六、估价报告使用限制.....	8
估价结果报告.....	10
一、估价委托人.....	10
二、房地产估价机构.....	10
三、估价目的.....	10
四、估价对象.....	10
五、价值时点.....	17
六、价值类型.....	17
七、估价原则.....	18
八、估价依据.....	18
九、估价方法.....	21
十、估价结果.....	21
十一、注册房地产估价师.....	22
十二、实地查勘期.....	22
十三、估价作业期.....	22
附 件.....	23
附件一、《房地产估价委托函》(复印件);	
附件二、《西安经济技术开发区项目合同书》(复印件);	
附件三、《国有土地使用证》(西经国用(2001 出)字第 013 号)(复印件);	
附件四、《西安秦经家具有限公司总平面图》(98 年 6 月 24 日第 9802 号)(复印件);	
附件五、《建筑物、构筑物明细表》(复印件);	
附件六、《秦川机床工具集团股份有限公司关于企业名称变更的说明》(复印件);	
附件七、秦川机床工具集团股份有限公司《营业执照》(复印件);	
附件八、事业单位法人证书(复印件);	
附件九、估价对象位置示意图;	
附件十、估价对象现状照片;	
附件十一、房地产估价机构营业执照(复印件);	
附件十二、房地产估价机构资质证书(复印件);	
附件十三、注册房地产估价师注册证书(复印件)。	

估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

- 一、注册房地产估价师在本估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。
- 二、本估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。
- 三、注册房地产估价师与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系。
- 四、注册房地产估价师对本估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。
- 五、注册房地产估价师是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)、《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)以及和估价目的相应的房地产估价专项标准进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 六、注册房地产估价师史燕宇于2024年6月12日对估价报告中的估价对象进行了实地查勘，但仅限于对评估标的物外观和使用状况。估价人员不承担对评估标的物构筑物结构质量进行调查的责任和其他被遮盖、未暴露及难以接触到部分进行检视的责任。其他注册房地产估价师未对估价对象进行实地查勘。
- 七、没有外部专家和单位对本估价报告提供专业帮助。

姓 名	注册号		签名日期
史燕宇	6120200025		2025年2月13日
吴蒙	6120130021		2025年2月13日

估价的假设和限制条件

一、一般假设

(一)注册房地产估价师对估价所依据的估价委托人提供的估价对象相关资料进行了审慎检查,无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性,但未到政府相关部门予以核实,假定它们是合法、真实、准确和完整的。

(二)注册房地产估价师对估价对象的现场查勘仅限于其外观和周围环境景观,对房屋安全、工程质量、环境等影响估价对象价值的重大因素给予了必要关注,在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应专业机构进行鉴定、检测的情况下,假定工程质量达到或超过国家建筑施工验收规范规定的合格标准。

(三)价值时点的房地产市场是公开、平等、自愿的交易市场。

(四)估价对象可在市场上进行自由的交易。

(五)估价对象的使用、运作方式、处置程序符合国家、地方法律法规。

(六)估价对象以维持现状、继续利用最为合理,本次估价以维持现状、继续利用为假设前提进行估价。

二、未定事项假设

无。

三、背离事实假设

根据委托方提供的资料及估价师调查了解,截止价值时点,估价对象中生产车间(部分建筑)、餐厅、车间2对外出租使用,存在租赁权。考虑到本次估价目的是为委托方国有土地收回确定补偿款提供价格参考依据,评估拟收回土地地上建筑物所有权市场价值,参照《西安市人民政府关于印发国有土地上房屋征收评估办法的通知》(市政发〔2021〕12号)中“被征收房屋价值是指被征收房屋及其占用范围内的土地使用权在正常交易情况下,由熟悉情况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,但不考虑被征收房屋租赁、抵押、查封等因素的影响”,应评估估价对

象无租约限制的价值,故本次估价不考虑该租赁权对估价对象价值的影响。

四、不相一致假设

经估价师现场查勘及土地使用权人介绍,估价对象所在 WY12-23-1 号宗地实际建有生产车间、办公楼、餐厅、车间 2、天悦酒店、车间 1、简房、门卫、岗亭等,其中生产车间、办公楼、餐厅、车间 2、门卫、岗亭取得有建审手续,其余建筑物均无建审手续。按照《西安经济技术开发区管委会关于印发〈西安经济技术开发区工业企业旧厂区改造利用实施办法(试行)〉的通知》(西经开发〔2021〕32 号)要求,“对选择腾退用地的工业企业,在对其原址用地进行收储时,按原址用地用途和地面建(构)筑物(不包括资源规划部门认定的违建)的市场评估值给予资金补偿”,经与委托双方沟通,并结合《房地产估价委托函》,本次评估估价范围中的建筑物为经审批的生产车间、办公楼、餐厅、车间 2,构筑物为门卫、岗亭,其余无建审手续的建筑物均不在评估范围内。

根据委托方提供的《西安秦经家具有限公司总平面图》(98 年 6 月 24 日第 9802 号),估价对象批准建筑面积为 9867 平方米;根据《房地产估价委托函》,本次评估认定的建筑结构、建筑面积等以秦川机床工具集团股份有限公司盖章确认的《建筑物、构筑物明细表》为准,认定评估范围中含有餐厅及车间 2(为经审批建设的附属公用工程,未在原审批建筑面积中体现),建筑面积共计 10417.44 平方,与批准建筑面积不一致,且其余单体建筑的建筑面积亦有差异。经与委托方沟通,并结合《房地产估价委托函》,本次评估估价对象建筑面积、认定范围按照川机床工具集团股份有限公司盖章确认的《建筑物、构筑物明细表》确定。

五、依据不足假设

截止价值时点,估价对象取得《西安秦经家具有限公司总平面图》(98 年 6 月 24 日第 9802 号),同意建设生产车间、办公楼、门卫接待、货运大门,且厂区绿化、小品、道路及附属公用工程必须与主体厂房、办公楼同时设计、同时竣工、同时投入使用。经估价师现场查勘,估价对象宗地内经审批建筑物包括生产车间、办公楼、餐厅及车间 2 建筑面积共计 10417.44

平方米,构筑物包括门卫、岗亭。

经向委托方及土地使用权人了解,估价对象中餐厅及车间2为《西安秦经家具有限公司总平面图》(98年6月24日第9802号)中的附属公用工程,与主体厂房、办公楼同时设计、同时竣工、同时投入使用;门卫、岗亭分别为经审批建设的门卫接待、货运大门。按照《西安经济技术开发区管委会关于印发〈西安经济技术开发区工业企业旧厂区改造利用实施办法(试行)〉的通知》(西经开发〔2021〕32号)要求,“对选择腾退用地的工业企业,在对其原址用地进行收储时,按原址用地用途和地面建(构)筑物(不包括资源规划部门认定的违建)的市场评估值给予资金补偿”,经与委托方沟通,并结合《房地产估价委托函》,本次评估建筑物及构筑物包括生产车间、办公楼、餐厅、车间2、门卫、岗亭。

于价值时点,本次评估关于其数量、结构类型等在估价人员现场查勘核实的基础上,最终依据土地使用权人提供的《建筑物、构筑物明细表》中载明的范围及数量确定,并以上述数据与事实相符为假设前提,若提供的数据与现状不符,本报告估价结果应进行相应调整。

六、估价报告使用限制

(一)本次评估报告中所涉及的估价对象权属、实物等状况依据委托人提供的相关资料确定,委托人及所有权人对其所提供的证件、文件及原始资料的真实性、合法性负责。注册房地产估价师对估价对象的法律权属状况给予了必要的关注,由于估价对象暂无有效力的权属登记资料,依据委托和本次估价目的,本报告仅对估价对象的市场价值进行评估,不对估价对象的权属进行判断,本报告也不可作为任何形式的产权证明。

(二)本报告在注册房地产估价师签字并加盖本公司公章后方能生效,报告文本的复印件无效。

(三)本报告必须完整使用,对仅使用报告中的部分内容所导致的有关损失,房地产估价机构不承担责任。

(四)本报告估价结果仅为估价委托人实现本次评估目的而提供的房地产市场价值参考意见,这个意见本身并无强制执行的效力,我们只对结论

本身合乎执业规范要求负责,而不对资产定价决策负责。

(五)本报告所披露的,由估价师自行搜集的有关信息仅为本次评估测算参考服务,不能作为界定资产权属、权益的佐证。

(六)本报告只能用于报告中载明的估价目的和报告使用者或应用方向,对任何第三者使用以及用于其他与本估价目的无关的经济行为无效,房地产估价机构也不承担任何责任。

(七)本报告中关于估价对象的相关情况受报告中已载明的估价假设和限制条件的限制,仅对本次估价结果服务,评估报告使用人未按照法律、法规或资产评估报告载明的使用范围和方式使用评估报告的,评估机构和评估专业人员将不承担责任,同时房地产估价机构和估价人员不承担非估价报告使用人使用估价报告的任何后果和责任。

(八)估价报告使用者应合理使用估价结论,同时应关注估价的假设和限制条件,还应关注房地产估价师完成实地查勘之日、设定的价值时点以及估价报告使用之日估价对象状况。

(九)本报告对估价对象所作的描述、说明以及有关资料等,仅供报告使用人参考,不构成对估价对象的任何保证。

(十)未经本公司同意,本报告不得向估价委托人及评估报告审查及使用部门以外的单位或个人提供,报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上。

(十一)本报告中所涉及币种均为人民币。

(十二)本报告必须在使用期限内使用。本估价报告使用期限为自估价报告出具之日起壹年。

(十三)本报告由陕西华地房地产估价咨询有限公司负责解释。

七、其他需要说明的事项

(一)1997年2月18日,原秦川机床集团有限公司以出让方式取得估价对象所在宗地国有建设用地使用权,并与西安经济技术开发区管委会签订《西安经济技术开发区项目合同书》。根据《秦川机床工具集团股份公司关于企业名称变更的说明》,1998年原秦川机床集团有限公司控股设立“陕西

秦川机械发展股份有限公司”，并于2001年12月14日，取得《国有土地使用证》(西经国用(2001出)字第013)。2013年11月16日，原陕西秦川机械发展股份有限公司发行股份换股吸收合并陕西秦川机床工具集团有限公司交易方案获国务院国资委批准，经2014年8月26日临时股东大会以现场投票与网络投票相结合的方式通过了将原公司名称“陕西秦川机械发展股份有限公司”变更为“秦川机床工具集团股份公司”。综上，本报告中涉及土地使用权人的除“《国有土地使用权出让合同》《国有土地使用证》土地使用权人”外均表述为“秦川机床工具集团股份公司”，特此说明。

(二)本次估价结果限定在现有资料基础上。由于本次估价委托方非产权人，委托方未能提供估价所需的反映估价对象状况的全部资料，虽然注册房地产估价师进行了尽职调查，但仍有部分资料难以获得。若以后估价利害关系人提供了与限定条件有冲突的资料时，应重新委托评估。

(三)本报告估价结果为估价对象在价值时点的公开市场价值，该价值为地上建筑物所有权以及与其不可分割的相关配套设施、室内、外装饰装修的价值，不含所在宗地国有建设用地使用权、未办理有建审手续的其他建筑物、可移动的动产及特许经营权价值。

(四)本报告未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其它不可抗力对估价结果的影响。

估价结果报告

一、估价委托人

委托单位:西安经济技术开发区土地储备中心

单位地址:明光路166号凯瑞大厦F座

负责人:吕俊仪

联系人:常阳

联系电话:(029)86512375

邮政编码:710018

二、房地产估价机构

机构名称:陕西华地房地产估价咨询有限公司

住所:陕西省西安市未央区未央路68号时代明丰苑7幢11608室

办公地址:西安市经济技术开发区未央路170号赛高广场3号楼27层

统一社会信用代码:916100007197534843

法定代表人(执行事务合伙人):巩荣生

备案等级:一级

证书编号:陕房地评(2003)074号

联系人:周琳

联系电话:(029)86527492

三、估价目的

为西安经济技术开发区土地储备中心收回秦川机床工具集团股份有限公司使用的WY12-23-1号国有建设用地使用权确定补偿款提供价格参考依据,评估被收储土地上的附着物市场价值。

四、估价对象

(一)估价对象范围

估价对象为位于西安经济技术开发区明光路东侧、凤城二路北侧,为秦川机床工具集团股份有限公司使用的WY12-23-1号宗地内附着物所有权以及不可分割的相关配套设施、室内、外装饰装修(不含所在宗地国有建设用地

使用权、未办理有建审手续的其他建筑物、可移动的动产及特许经营权等),其中建筑物包括生产车间(钢结构)、办公楼(框架结构)、餐厅(框架结构)及车间2(钢结构),建筑面积共计10417.44平方米;构筑物包括门卫、岗亭。

(二)估价对象基本状况

表3 估价对象基本状况摘要表

序号	项目	估价对象状况				
1	名称	西安经济技术开发区明光路东侧、凤城二路北侧 WY12-23-1 号宗地内附着物所有权				
2	坐落	西安经济技术开发区明光路东侧、凤城二路北侧				
3	范围	包含 WY12-23-1 号宗地内附着物所有权以及不可分割的相关配套设施、室内、外装饰装修(不含所在宗地国有建设用地使用权、未办理有建审手续的其他建筑物、可移动的动产及特许经营权等)				
4	权属	所在宗地国有建设用地使用权	所在宗地《国有土地使用证》证号	西经国用(2001 出)字第 013 号		
			土地使用权人	陕西秦川机械发展股份有限公司		
			用途	工业	土地面积	18772 平方米 (折合 28.158 亩)
			使用权类型	出让	终止日期	2051 年 12 月
		建筑物所有权	未办理权属登记			
5	基本情况	建设单位	秦川机床工具集团股份公司			
		建筑面积	总建筑面积 10417.44 平方米,其中生产车间为 7230.15 平方米、办公楼为 2353.17 平方米、餐厅为 266.38 平方米、车间 2 为 567.74 平方米;构筑物包括门卫(50.74 平方米)、岗亭(3.23 平方米)			
		房屋用途	工业、办公、4S 展示厅及配套建筑			
		建筑结构	生产车间(钢结构)、办公楼(框架结构)、餐厅(框架结构)、车间 2(钢结构)			
		建审手续	宗地已取得建审手续有《西安秦经家具有限公司总平面图》(98 年 6 月 24 日第 9802 号)			
6	他项权利状况	截止价值时点,估价对象中生产车间(部分建筑)、餐厅、车间 2 对外出租使用,存在租赁权				

(三)估价对象所在土地基本状况

估价对象所在宗地位于西安经济技术开发区明光路东侧、凤城二路北侧,宗地号为 WY12-23-1,已取得《国有土地使用证》(西经国用(2001 出)字第 013 号),土地用途为工业用地,土地使用权类型为出让,土地使用权终止日期为 2051 年 12 月。至价值时点,土地剩余使用权年限为 27.5 年;土地面积为 18772 平方米(折合 28.158 亩),规模偏小;宗地四至:东邻陕西华商数码信息股份有限公司,西临明光路,南临凤城二路,北邻西安丽人科技有限责任公司;宗地形状呈近似矩形,形状规则,地势较平坦,为一般性控制场地;土地开发程度达到宗地外“七通”(即通路、通讯、通电、供水、排水、供暖、供气)宗地内“六通一平”(通路、通讯、通电、供水、

排水、供气、场地平整)。

估价对象所在宗地位置示意图如下：



图 1 估价对象所在宗地位置示意图

(四)建筑物基本状况

至价值时点，我公司注册估价师在估价委托人的带领下对估价对象所处区域及估价对象进行了现场查勘，同时结合秦川机床工具集团股份有限公司提供的《建筑物、构筑物明细表》，估价对象宗地内经审批建筑物包括生产车间、办公楼、餐厅及车间 2，建筑面积共计 10417.44 平方米；附着物为门卫、岗亭。建设单位为秦川机床工具集团股份有限公司，估价对象建筑物、构筑物具体情况详见下图及下表：

表4 建筑物、构筑物明细表

序号	名称	结构	数量(平方米)	层数	建造年代	实物状况
1	生产车间	钢结构	7230.15	1F	1998	钢结构厂房,地上1层,檐高7.2米,厂房整体屋面为彩色镀铝锌钢板,外墙贴瓷砖或玻璃幕墙。西侧及北侧现状出租作为4S店使用,外墙玻璃幕墙,内墙面抹灰、局部贴面砖,顶棚抹灰或矿棉板吊顶,地面铺地砖;其余部分现状为厂房使用,内设2.8t行吊,厂房内混凝土地面或自流平,四周砖墙维护,钢结构梁、柱,夹心彩钢屋顶或吊顶,彩钢门,钢窗,内设复合板隔断车间。维护状况较好。
2	办公楼	框架结构	2353.17	4F	1998	框架结构办公楼,地上4层(局部2/3层),外立面粉刷涂料,入口为地弹门。1层公共区域地面、墙面铺地砖或自流平,石膏吊顶,室内贴地砖、墙面抹灰、顶棚抹灰或矿棉板吊顶;2层地面铺地毯,顶棚抹灰或矿棉板吊顶,墙面抹灰;3-4层局部建有办公室,地面铺地毯或自流平,墙面抹灰,顶棚抹灰;铝合金窗,上下楼梯铺地砖、不锈钢扶手,水电齐全,维护状况较好,房屋状况完好。
3	餐厅	框架结构	266.38	1F	1998	餐厅为框架结构,地上一层,局部为食堂,局部为办公室,其中食堂部分地面贴地砖、墙面抹灰、顶棚吊顶;办公室地面贴面砖、墙面及地面抹灰水电齐全,维护状况较好,房屋状况完好。
4	车间2	钢结构	567.74	1F	1998	钢结构厂房,地上1层,檐高5.5米,跨度15.53米,外墙抹灰。厂房内自流平,四周砖墙及彩钢板维护,钢结构梁、柱,木质屋顶。维护状况较好,房屋状况完好。
5	门卫	/	50.74	/	/	集装箱彩钢结构活动板房
6	岗亭	/	3.23	/	/	不锈钢岗亭
合计	-	-	-	-	-	-

估价对象现状照片如下:



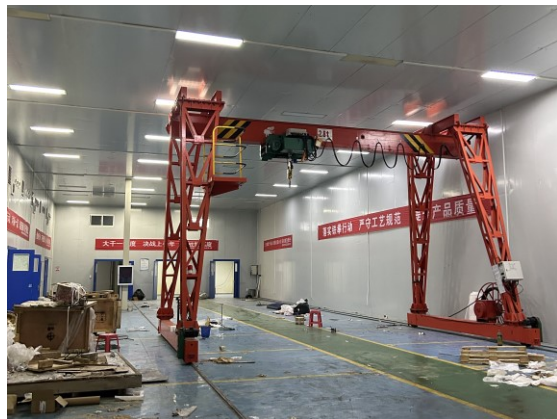
估价师现场查勘



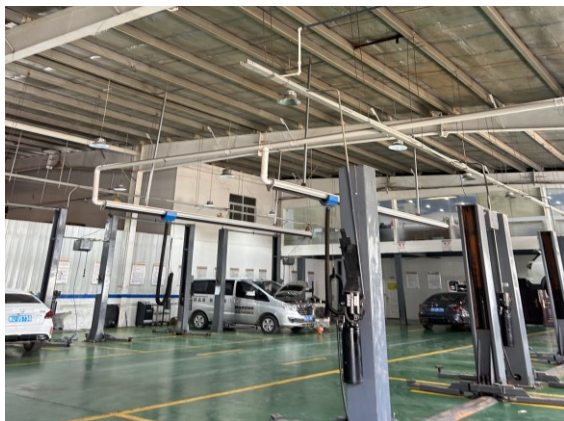
生产车间顶部



生产车间(厂房部分外部)



生产车间(厂房部分内部一)



生产车间(厂房部分内部二)



生产车间(厂房部分内部三)



生产车间(4S 部分外部)



生产车间(4S 部分内部一)



生产车间(4S 部分内部二)



餐厅外部



餐厅内部(食堂部分)



餐厅内部(办公室部分)



车间 2 外部

车间 2 内部



岗亭

门卫

图 2 估价对象现状照片

(五)估价对象及所在宗地权益状况

依据委托方提供的相关资料及注册房地产估价师实际调查了解,估价对象现状权益状况如下:

1.估价对象所在宗地权益状况

估价对象所在土地所有权属国家所有。1997年2月18日,秦川机床工具集团股份有限公司以出让方式取得了估价对象所在宗地国有出让建设用地使用权,并与西安经济技术开发区管委会签订了《西安经济技术开发区项目合同书》,合同约定按照开发区总体规划该地块用于建设实木家俱项目,土地使用权出让年限为五十年。国有建设用地使用权土地价格每亩23万元,地价总额为853.76万元。2001年12月14日,秦川机床工具集团股份有限公司取得了《国有土地使用证》(西经国用(2001出)字第013号),登记状况具体见下表:

表5 估价对象所在宗地土地状况表

国有土地使用证号	西经国用(2001出)字第013号		
国有土地使用证编号	011032394		
土地使用者	陕西秦川机械发展股份有限公司		
坐落	西安经济技术计发区C3区,凤城二路以北		
地号	WY12-23-1	图号	100-140-17
用途	工业	土地等级	VII
使用权类型	出让	终止日期	2051年12月
使用权面积	18772平方米(折合28.158亩)		
填证机关	西安经济技术开发区管理委员会土地房产部(2001年12月14日)		

《西安经济技术开发区项目合同书》约定估价对象所在宗地使用权出让年限为五十年,自颁发该地块的《中华人民共和国国有土地使用证》之日起算,另根据《国有土地使用证》(西经国用(2001出)字第013号),其颁发之日为2001年12月14日,故估价对象所在宗地土地使用终止日期为2051年12月13日,至价值时点尚余27.5年期土地使用权。

2.估价对象附着物权益状况

根据委托方提供的资料及估价师现场查勘,截止价值时点,估价对象取得《西安秦经家具有限公司总平面图》(98年6月24日第9802号),同意建设生产车间、办公楼、门卫接待、货运大门,且厂区绿化、小品、道路

及附属公用工程必须与主体厂房、办公楼同时设计、同时竣工、同时投入使用。经估价师现场查勘,估价对象宗地内经审批建筑物包括生产车间、办公楼、餐厅及车间2建筑面积共计10417.44平方米,构筑物包括门卫、岗亭。

经向委托方及土地使用权人了解,估价对象中餐厅及车间2为《西安秦经家具有限公司总平面图》(98年6月24日第9802号)中的附属公用工程,与主体厂房、办公楼同时设计、同时竣工、同时投入使用;门卫、岗亭分别为经审批建设的门卫接待、货运大门。截止价值时点,估价对象未办理不动产登记手续。

3.其它相关权利状况

根据委托方提供的资料及估价师调查了解,截止价值时点,估价对象中生产车间(部分建筑)、餐厅、车间2对外出租使用,存在租赁权。除此之外,未发现其他抵押权、担保权、地役权等他项权利。考虑到本次估价目的是为委托方国有土地收回确定补偿款提供价格参考依据,评估拟收回土地地上建筑物所有权市场价值,参照《西安市人民政府关于印发国有土地上房屋征收评估办法的通知》(市政发〔2021〕12号)中“被征收房屋价值是指被征收房屋及其占用范围内的土地使用权在正常交易情况下,由熟悉情况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,但不考虑被征收房屋租赁、抵押、查封等因素的影响”,应评估估价对象无租约限制的价值,故本次估价不考虑该租赁权对估价对象价值的影响。

五、价值时点

根据《房地产估价委托函》,价值时点为2024年6月12日,即注册房地产估价师现场勘查之日。一切取价标准均以价值时点有效的价格标准或加以修正后运用。

六、价值类型

本次评估根据估价目的,价值类型界定为市场价值。

市场价值是指被评估房地产在正常交易情况下,由及时充分掌握市场政策信息、谨慎行事且不受强迫的交易双方,以公平交易方式在评估时点

自愿进行交易的金额。

七、估价原则

(一)独立、客观、公正原则:要求注册房地产估价师和房地产估价机构应站在中立的立场上,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。

(二)合法原则:要求注册房地产估价师应以估价对象的合法取得、合法使用、合法处分为前提估价。在合法取得方面,应以房地产权属证书、权属档案的记载或其他合法证件为依据;在合法使用方面,应以使用管制(如城市规划、房地产用途管制)为依据;在合法处分方面,应以法律、法规或合同等规定允许的处分方式为依据。

(三)价值时点原则:要求估价结果应是估价对象在价值时点的客观合理价格或价值。房地产价格具有很强的时间性,每一个价格对应着一个时间,价值时点是评估房地产价格的时间点。

(四)替代原则:要求估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。根据市场运行规律,在同一商品市场中,商品或提供服务的效用相同或大致相似时,价格低者吸引需求,即有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时,商品或服务的价格是经过相互影响与比较之后来决定的。房地产价格也同样遵循替代规律,某房地产的价格,受其它具有相同使用价值的房地产,即同类型具有替代可能的房地产价格所牵制。

(五)最高最佳使用原则:要求估价结果应是在估价对象最高最佳利用状况下的价值。最高最佳利用:房地产在法律上允许,技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用,包括最佳的用途、规模、档次等。

八、估价依据

(一)本次估价所依据的有关法律、法规和政策

- 1.《中华人民共和国民法典》(2020年主席令第45号);
- 2.《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019年主席令第32号修订);
- 3.《中华人民共和国土地管理法》(2019年主席令第32号修订);
- 4.《中华人民共和国城乡规划法》(2019年主席令第29号修订);

- 5.《中华人民共和国资产评估法》(2016年主席令第46号);
- 6.《不动产登记暂行条例》(2024年国务院令第777号修订);
- 7.《中华人民共和国土地管理法实施条例》(2021年国务院令第743号修订);
- 8.《中华人民共和国印花税法》(2021年主席令第89号);
- 9.《中华人民共和国城市维护建设税法》(2020年主席令第51号);
- 10.《中华人民共和国增值税暂行条例》(2017年国务院令第691号修订);
- 11.《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(2011年财政部令第65号修订);
- 12.《国务院征收教育费附加的暂行规定》(2011年国务院令第588号修订);
- 13.《财政部、国家税务总局关于营改增后契税、房产税、土地增值税、个人所得税计税依据问题的通知》(财税〔2016〕43号);
- 14.《财政部、国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36号);
- 15.《陕西省实施<中华人民共和国土地管理法>办法》(陕西省第十三届人民代表大会常务委员会第三十六次会议修订);
- 16.《陕西省<征收教育费附加的暂行规定>实施办法》(2011年陕西省人民政府令第148号修订);
- 17.《陕西省财政厅、国家税务总局陕西省税务局、陕西省水利厅、中国人民银行西安分行关于印发陕西省水利建设基金筹集和使用管理实施细则的通知》(陕财办综〔2021〕9号);
- 18.《陕西省财政厅、国家税务总局陕西省税务局关于印发<陕西省地方教育附加征收管理办法>的通知》(陕财税〔2020〕20号);
- 19.《陕西省住房和城乡建设厅关于调整房屋建筑和市政基础设施工程工程量清单计价综合人工单价的通知》(陕建发〔2021〕1097号);
- 20.《陕西省住房和城乡建设厅关于调整陕西省建设工程计价依据的通

知》(陕建发〔2016〕100号);

21.《陕西省装配式建筑工程消耗量定额》《陕西省装配式建筑工程消耗量定额计价表》《陕西省装配式建筑工程计价费率》(陕建发〔2022〕1002号);

22.《西安市人民政府办公厅转发市财政局等三部门关于调整城市基础设施配套费征收标准有关问题的意见的通知》(市政办发〔2016〕47号);

23.《西安市财政局、国家税务总局西安市税务局关于转发<陕西省地方教育附加征收管理办法>的通知》(市财函〔2020〕2006号);

24.《西安市住房保障和房屋管理局、西安市物价局关于颁发<西安市各类房屋重置价格标准[2018]>的通知》(市房发〔2018〕103号);

25.《陕西省建设工程消耗量定额勘误及补充定额(2009)》;

26.《西安市土地储备条例》(2022年陕西省第十三届人民代表大会常务委员会第三十二次会议修订)。

(二)本次估价所依据的技术规程

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

2.中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)。

(三)估价委托人或估价利害关系人提供的资料

1.《房地产估价委托函》;

2.《西安经济技术开发区项目合同书》;

3.《国有土地使用证》(西经国用(2001出)字第013号);

4.《西安秦经家具有限公司总平面图》(98年6月24日第9802号);

5.《建筑物、构筑物明细表》;

6.《秦川机床工具集团股份有限公司关于企业名称变更的说明》;

7.秦川机床工具集团股份有限公司《营业执照》;

8.事业单位法人证书。

(四)房地产估价机构、注册房地产估价师掌握和搜集的有关资料。

1.估价对象区域位置图;

2.估价对象现状利用照片;

3.西安市概况、规划、经济发展及房地产市场交易资料、房地产收储资料。

九、估价方法

选用估价方法时,应根据估价对象及所在地的房地产市场状况等客观条件,对比较法、成本法、收益法、假设开发法等估价方法进行适用性分析。本次对地上建筑物、构筑物市场价值进行估价,在估价过程中根据估价对象的实际情况选择成本法进行评估。

成本法:根据估价对象的重置成本或重建成本来求取估价对象价值或价格的方法,基于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。其理论依据是生产费用价值论,即商品的价格是依据其生产所必需的费用而决定。公式如下:

$$\begin{aligned}\text{房地产价值} &= \text{建筑物重置成本} - \text{折旧} \\ &= \text{建筑物重置成本} \times \text{成新率}\end{aligned}$$

建筑物重置成本=建设成本+管理费用+销售费用+投资利息+销售税费+开发利润。

估价对象中构筑物的重置成本采用类比法确定,即估价人员根据估价对象的特征与其周边类似结构、用途、规格的附着物进行比较,了解类似项目的建造、交易价格,并结合估价对象的具体情况最终确定其重置成本。

十、估价结果

本次评估采用成本法评估估价对象的市场价值,经分析测算最终确定估价对象于价值时点在假设和限制条件下的市场价值总额为贰仟零陆拾柒万元整(RMB 2067 万元)。估价对象为地上建筑物、构筑物,所在区域的建设成本费用清晰、易采集,经注册房地产估价师综合分析认为,以上评估结果能够客观反映估价对象市场价值。详见下表:

表 6 估价结果一览表

估价对象 \ 估价结果	测算结果		估价结果
	成本法		
生产车间	总价(万元)	1335	1335
	单价(元/m²)	1846	1846
办公楼	总价(万元)	595	595
	单价(元/m²)	2529	2529
餐厅	总价(万元)	53	53
	单价(元/m²)	2004	2004
车间 2	总价(万元)	80	80
	单价(元/m²)	1413	1413
门卫	总价(万元)	3	3
	单价(元/m²)	540	540
岗亭	总价(万元)	1	1
	单价(元/m²)	1800	1800
汇总评估价值	总值(万元)	2067	2067

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	日期
史燕宇	6120200025		2025年2月13日
吴蒙	6120130021		2025年2月13日

十二、实地查勘期

注册房地产估价师于 2024 年 6 月 12 日进入估价对象现场, 并于当日完成对估价对象的外观及周边环境进行了现场查勘。

十三、估价作业期

本次估价作业期为自 2024 年 6 月 12 日起至 2025 年 2 月 13 日止。

附 件

- 附件一、《房地产估价委托函》(复印件);
- 附件二、《西安经济技术开发区项目合同书》(复印件);
- 附件三、《国有土地使用证》(西经国用(2001出)字第013号)(复印件);
- 附件四、《西安秦经家具有限公司总平面图》(98年6月24日第9802号)(复印件);
- 附件五、《建筑物、构筑物明细表》(复印件);
- 附件六、《秦川机床工具集团股份有限公司关于企业名称变更的说明》(复印件);
- 附件七、秦川机床工具集团股份有限公司《营业执照》(复印件);
- 附件八、事业单位法人证书(复印件);
- 附件九、估价对象位置示意图;
- 附件十、估价对象现状照片;
- 附件十一、房地产估价机构营业执照(复印件);
- 附件十二、房地产估价机构资质证书(复印件);
- 附件十三、注册房地产估价师注册证书(复印件)。