

标的物介绍表

(原) 汉中美阳农林科技有限公司生产基地的三栋 34 间房屋和两栋厂房 (不含土地使用权)					
拍卖名称	“张国华等非法集资案” 涉案资产拍卖会				
权证情况	拍卖的行为依据	(2018) 陕 0722 刑初 77 号			
	房屋产权证	无产权手续, 土地为承包的集体土地, 已经逾期。			
评估价格	¥77.70 万元	汉恒评报字 (2020) 第 043 号			
说明	拍卖标的仅为地面建筑, 不含土地使用权。土地使用权为 (原) 汉中美阳农林科技有限公司流转的陕西省永基农业科技发展有限公司获得的集体土地承包经营权的土地, 已经逾期。				
权限限制情况	所占用的土地承包经营权已逾期。				
提供的文件	1. 裁定书 2. 协助执行通知书 3. 拍卖成交确认书				
资产范围	如下, 建筑面积共计 2985.72 平方米。				
序号	建筑物名称	结构	建成年份	单位	建筑面积
1	钢结构大棚--1	钢结构	2014 年 11 月	m ²	1188.64
2	钢结构大棚--2	钢结构	2014 年 11 月	m ²	309.82
3	活动板房 19 间	简易	2014 年 11 月	m ²	1066.35
4	活动板房 9 间	简易	2014 年 11 月	m ²	255.79
5	活动板房 6 间	简易	2014 年 11 月	m ²	165.12
合计	/	/	/	/	2985.72
附件	1、评估报告; 2、承包合同				

资产评估报告书

汉恒评报字[2020]第 043 号

汉中恒信资产评估事务所接受陕西省城固县人民法院的委托，根据国家有关资产评估的规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法，对陕西省城固县人民法院执行处置张国华等非法吸收公众存款一案中对城固县公安局查封的位于城固县崔家山美阳公司生产基地三栋共三十四间房屋及两栋厂房（不包含土地使用权）司法处分价值进行了评估工作。本所评估人员按照必要的评估程序对委托评估的资产实施了实地勘查以及市场调查，对委估资产在 2020 年 3 月 20 日所表现的司法处分价值做出了公允反映。现将资产评估情况和评估结果报告如下：

一、委托人、被评估单位和委托人以外的其他评估报告使用人

（一）委托方

本评估项目的委托方为陕西省城固县人民法院；

（二）被评估单位

本评估项目的被评估单位为张国华等非法吸收公众存款涉案资产（城固县崔家山美阳公司生产基地）；

（四）委托方以外的其他评估报告使用人

委托方以外的其他评估报告使用人为法律法规规定的报告使用人；

二、评估目的

本次评估目的系为陕西省城固县人民法院执行处置张国华等非法吸收公众存款一案中对城固县公安局查封的位于城固县崔家山美阳公司生产基地三栋共三十四间房屋及两栋厂房（不包含土地使用权）司法处分价值进行评估，为城固县人民法院进行司法处分提供价值参考意见。

三、评估对象和评估范围

本次评估对象是陕西省城固县人民法院执行处置张国华等非法吸收公众存款一案中对城固县公安局查封的位于城固县崔家山美阳公司生产基地三栋共三十四间房屋及两栋厂房（不包含土地使用权）司法处分价值。

本次评估范围是位于城固县崔家山美阳公司生产基地三栋共三十四间房屋及两栋厂房（不包含土地使用权）详细评估范围见下表：

序号	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积(m ²)
1	钢结构大棚-1	钢结构	2014年11月	m ²	1188.64
2	钢结构大棚-2	钢结构	2014年11月	m ²	309.82
3	活动板房 19 间	简易	2014年11月	m ²	1066.35
4	活动板房 9 间	简易	2014年11月	m ²	255.79
5	活动板房 6 间	简易	2014年11月	m ²	165.12

纳入本次评估范围内的三栋共三十四间房屋及两栋厂房（不包含土地使用权），委托方未提供相关的产权证明资料，本次委托评估的房屋建筑物面积是依据委托方提供的由汉中瑞宇信测有限公司出具的《勘测定界技术报告书》显示的面积为准进行评估的。

四、价值类型及其定义

通过充分考虑本次评估目的、市场条件、评估对象自身条件因素，本次执行的资产评估业务对市场条件和评估对象等有一定的限制和要求，因此本次评估采用清算假设前提下的清算价值作为选定的价值类型，具体定义如下：

清算价值是指在评估对象处于被迫出售、快速变现等非正常市场条件下的价值估计数额。

清算假设是对资产拟进入市场条件的一种假定说明或限定。具体而言，是对资产在非公开市场条件下被迫出售或快速变现条件的假定说明。清算假设首先是基于被评估资产面临清算或具体潜在的被清算的事实或可能性，再根据相应数据资料推定被评估资产处于被迫出售或快速变现的状态。

五、评估基准日

本次评估基准日期以现场勘验日期为准，即本资产评估项目评估基准日为 2020 年 3 月 20 日，评估中所采用的价格是评估基准日的标准。

六、评估依据

（一）行为依据

《陕西省城固县人民法院价格评估委托书》（2018）陕 0722 刑初 77 号—1。

（二）法律依据

1. 中华人民共和国主席令第 46 号《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日）；
2. 《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第 62 号）；
3. 第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修订中华人民共和国主席令第 72 号《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007 年 8 月 30 日）；
4. 建设部《中华人民共和国国家标准房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
5. 《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 号及实施有关问题的通知（法释【2012】30 号）；
6. 《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，自 2018 年 9 月 1 日起施行）；
7. 《人民法院委托评估工作规范》（法办[2018]273 号）；
8. 其他与资产评估相关的法律、法规等。

（三）准则依据

1. 财政部《资产评估基本准则》财资〔2017〕43 号（2017 年 8 月 29 日）；
2. 中国资产评估协会《资产评估职业道德准则》中评协〔2017〕30 号（2017 年 9 月 13 日）；

（二）评估方法简介

房屋建筑物的评估-成本法

成本法：也称重置成本法，是从待评估资产在评估基准日的复原重置成本或更新重置成本中扣减其各项价值损耗，确定资产价值的方法。

成本法评估的计算公式为：

建（构）筑物评估值 = 重置全价 × 综合成新率

由于本报告评估目的系为司法处分提供价格参考依据，本次评估采用清算假设前提下的清算价值作为选定的价值类型，因此最终计算公式为：

建筑物评估值 = 重置全价 × 综合成新率 × (1 - 变现折扣率)

八、评估程序实施过程和情况

评估时间从二零二零年三月二十日至二零二零年四月三十日，经过接受委托、资产清查、评定估算、评估汇总、提交报告等过程。具体如下：

（一）明确评估业务基本事项

资产评估师应当根据评估业务具体情况，对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，并由评估机构决定承接评估业务。

（二）签订资产评估委托合同

通过与委托方沟通交流，针对评估业务具体情况，我所对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析评价，并决定承接该评估业务，委托方和评估机构在友好协商下签订了资产评估委托合同。

（三）编制评估计划

我所承接该评估业务后，组织资产评估师及评估专业人员编制了评估计划。评估计划包括评估的具体步骤、时间进度、人员安排和技术方案等内容。

（四）现场调查

我们对评估对象进行了现场查勘，了解其现行使用状态，掌握其基本状况，初步

确定评估对象现场状况、座落，调查周边利用类型、环境质量状况、区域基本情况等，具体情况如下：

1. 房屋建筑物

纳入本次评估范围内的三栋共三十四间房屋及两栋厂房（不包含土地使用权）经委托方介绍该房屋建筑物均修建于2014年，根据现场勘查委估房屋均为单层，建筑结构主要为简易活动板房及钢结构厂棚，板房室内未进行装修，地面为水泥地面，窗户为塑钢窗，门为卷帘门、简易铁门，现状为空置状态。截止评估基准日委估对象维护保养一般，均能正常使用。

2. 土地使用权

委托方未提供该房屋建筑物所分摊占有使用土地的《国有土地使用证》及土地租赁合同等相关权属证明资料，现场查勘时宗地位于城固县柳林镇崔家山美阳公司生产基地，经现场确认本次评估范围不包含房屋建筑物所占用的土地使用权。

（五）收集评估资料

要求委托方提供涉及评估对象和评估范围的详细资料，获取评估业务需要的基础资料，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

（六）评定估算

根据评估业务具体情况对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。

根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，分析市场法、收益法和成本法等资产评估方法的适用性，恰当选择评估方法。

根据所采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成初步评估结论。

对形成的初步评估结论进行综合分析，形成最终评估结论。

评估测算过程如下：

(94)

2014
2014-09-24

土地流转内部分包合同

甲方：陕西省永基农业科技发展有限公司

(以下简称甲方)

乙方：汉中市美阳农林科技有限公司

(以下简称乙方)

为了农业科学技术推广，充分利用土地资源，甲方将自己所有的农用耕地承包经营权，以流转的方式交由乙方使用，用于农业药材的种植业。根据《城固县委、城固县人民政府关于加快农村土地承包经营权流转发展适度规模经营的实施意见》，及相关法律、法规和政策规定，甲、乙双方本着平等、自愿、有偿的原则，特签订本合同，共同遵守。

一、土地流转承包面积及坐落方位、交付时间

1、土地总面积：约伍佰亩（小写 500.00 亩）；具体分两期交付土地。其中，(1)、一期交付土地约贰佰伍拾亩（具体以实测为准），本合同生效后，2014 年 10 月 1 日之前内交付乙方。具体方位：东至孟家营村田块地界，南至机耕路，西至丘山水库外水渠以东，北至石门南干 31 斗北渠渠以南范围以内（甲方修建烘干设备厂房及仓库所占面积除外）。(2)、二期交付约贰佰伍拾亩土地（具体以实测为准），本合同生效后，2015 年 10 月 1 日之前内交付乙方。具体方位以与一期交付乙方的 250 亩土地原则上必须相邻（具体不得有第三方的耕地介于两片土地之间为准）。

三、土地用途为农业药材种植，并所有种植必须以园区总体规划为准，不得挪作非农建设（临建管理用房及农业基础设施除外）。

四、土地的承包流转期限

该片土地承包流转经营期限为壹拾贰年，自二零一四年十月一日起至二零二六年九月三十日止。

四、流转承包金计算及交付方式

1、土地流转承包金：

二零一四年十月一日起至二零一七年九月三十日止，每亩土地每年土地流转承包费为：壹仟肆佰元整。

二零一七年十月一日起至二零二六年九月三十日止，每亩土地每年土地流转承包费为：壹仟陆佰元整。

2、土地流转承包金交付时间：

在本合同生效之日，乙方交付定金壹拾万元整。乙方第一年土地流转承包金，于当年十月一日前一次性交付甲方（定金可以抵顶）。其余每年八月一日前，一次性付清甲方第二年的土地流转承包费。

五、土地流转承包遵守的原则

1、双方遵守“平等、自愿、协商、互惠互利”的原则。要充分尊重乙方的意愿，不得采用行政干涉或讹诈胁迫等手段，逼迫土地流转承包。

2、流转承包期满土地复耕由双方协商实施。

3、土地承包流转后的土地所有权和承包关系不变；乙方只有使用权。乙方在流转期间，未经甲方批准，不得擅自将流转的土地自行

转让给第三者。

4、流转承包的土地不得转变承包土地的农业用处，不得修建永久性的建筑物。流转土地上的原水利设施、道路等公益事业原则由乙方无偿使用，有关维护和维修由乙方负责，并保证水系和道路的畅通。乙方如重新修建道路、水渠，应征求甲方的意见，并甲方有权在乙方该流转土地的所有道路及水渠边种植各种绿化树木，乙方不得阻挠，所有绿化树木的权属归甲方所有。

5、在流转土地界限内，甲方原有修建的所有基础设施及房屋均归甲方所有，甲方修建烘干设备厂房及仓库，乙方应该给与支持。

六、土地附着物的补偿

流转土地上的附着物葡萄树（果树、零星树木等），应由甲、乙双方当面盘点核实，由乙方按国家有关政策（或《土地法》）或当地政府文件）规定的有关补偿标准支付甲方，由甲方一次性用现金补偿给甲方。

七、双方的权利责任

1、在流转承包期内，乙方在国家政策领域内，根据自身发展需要，经上级批准，并按国家规定办理必备的手续后，可在流转土地内修建道路和排灌等水利设施。甲方经上级批准，需新建公路或其他公益设施，所需乙方已流转土地，乙方应无条件支持，不能视为甲方违约。甲方根据实际占用量协商调缩减流转土地面积，并根据实际情况协商调剂流转土地承包金。

2、甲方将土地流转给乙方后，乙方在合同范围内享有自主经营

权，甲方不得以任何理由干涉乙方正常用工、购物、施工等。

3、在流转承包期间，如遇国家或开发商征用土地，乙方无条件让出土地，不能视为甲方违约。地上附着物赔付补偿款归乙方所有。土地补偿款归甲方，有关的基础设施及临建搬迁费用归甲方。

4、乙方在流转承包期间，其用电、取水、排水应依照甲方农业园规定执行，并不再另行承担其他基础设施费用。

5、在流转承包期内，水利部门征收的水费，由乙方承担。国家给甲方的农田综合直补及惠农资金，归甲方所有。

八、特殊约定：

1、在流转承包期间，因人力不可抗拒的自然灾害，造成甲方土地损毁，乙方不承担赔偿责任。但因乙方用地到合同期满后，由乙方按国家《土地管理法》规定负责复耕（标准见前面第五条第二款）。

2、本合同执行期间，甲方因项目申报等需要挂用乙方种植产业的，乙方无条件支持同意，并必须给与方便，所报项目归甲方所有，乙方不做分配和占有。

3、本合同执行期间，乙方因项目申报等需要挂用甲方种植产业的，甲方无条件支持同意，并必须给与方便，所报项目归乙方所有，甲方不做分配和占有。

4、本合同执行期间，乙方必须接受甲方宏观管理及相关职能部门的管理，不得违法经营，否则，所有损失由乙方负责。

5、本合同执行期间，乙方必须管理好各种事务，接受甲方监督，不得发生影响园区声誉的行为。

6、本合同执行期间，乙方流转土地范围内的所有道路及水渠公共设施，甲方有权无偿使用，但不得无故损坏，否则，给与修复赔偿。

九、乙方生产经营期间不得违背国家的法律、法规及相关政策。

十、违约责任：本合同一经签字，双方必须共同遵守。

1、土地流转承包期内，任何一方均不得单方终止合同，若甲方终止合同，赔偿乙方投资开发的全部费用；若乙方终止合同，投资的建设设施、设备在该土地上的一切，一律归甲方所有，同时负责土地的复耕。

2、乙方必须在本合同规定的时间内交清土地流转承包金。(1)若乙方到期不支付土地流转承包金给甲方，超期按违约对待。(2)乙方流转承包金逾期一个月缴纳，甲方有权将收回土地，并由乙方赔偿甲方全部损失；(3)若甲方违约，造成乙方不能正常生产经营的损失，甲方退回租金，损失由甲方赔偿。

十一、本合同期满，乙方是否继续流转承包，应在期满前三个月书面通知甲方，同等条件下，乙方享有优先流转承包的权利。乙方如续二轮流转承包成功，乙方原投资所修的道路、水渠，甲方不得再收取费用。

十二、合同清偿，若乙方不再续租或无法履行合同时，应提前三个月通知甲方，双方达成协议解除合同。乙方投入的道路、水渠基础设施，无条件留给甲方使用。

十三、本合同未尽事宜，经甲、乙双方协商签订的补充协议具有