

房地产司法鉴定估价报告

估价项目名称：石嘴山市大武口区贺兰山北路东富锦嘉园 2 幢 1 单元 1302 号、1402 号、1501 号、1502 号、1601 号、1602 号、1701 号、1702 号，2 幢 2 单元 1501 号、1502 号、1601 号、1602 号、1701 号，5 幢 1 单元 1303 号住宅及 1 幢 1201 号、1203 号、1204 号、1205 号、1206 号公寓的住宅及公寓房地产市场价格价值评估

估价委托人：石嘴山市大武口区人民法院

房地产估价机构：宁夏明大房地产土地资产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：徐 涛（司法鉴定资格证号：640117230108）

张小鹏（司法鉴定资格证号：640117230112）

地址：银川市兴庆区进宁北街绿锦苑小区 6 层办公楼四层办公 B 座

电话：（0951）5025823

传真：（0951）7888936

估价报告出具日期：2018 年 12 月 17 日

估价报告编号：宁明大[2018]房估鉴字第 098 号

目 录

一、注册房地产估价师声明.....	1
二、估价假设和限制条件.....	2
三、估价结果报告.....	5
(一) 估价委托人.....	5
(二) 估价机构.....	5
(三) 估价目的.....	5
(四) 估价对象.....	5
(五) 价值时点.....	8
(六) 价值类型.....	8
(七) 估价原则.....	8
(八) 估价依据.....	9
(九) 估价方法.....	10
(十) 估价结果.....	11
(十一) 注册房地产估价师.....	12
(十二) 实地查勘期.....	13
(十三) 估价作业日期.....	13
(十四) 风险提示及变现能力分析.....	13
四、附件.....	16
(一) 估价委托人提供的《石嘴山市大武口区人民法院鉴定委托书》.....	16
(二) 估价对象位置图.....	16
(三) 估价对象实地查勘照片.....	16
(四) 估价对象权属证明复印件.....	16
(五) 房地产估价机构营业执照复印件.....	16
(六) 房地产估价机构资质证书复印件.....	16
(七) 房地产估价机构司法鉴定许可证复印件.....	16
(八) 司法鉴定人执业证复印件.....	16

致估价委托人函

石嘴山市大武口区人民法院：

我公司接受贵法院的委托，对属买受人闫学梅购买的位于石嘴山市大武口区贺兰山北路东富锦嘉园 2 幢 1 单元 1302 号、1402 号、1501 号、1502 号、1601 号、1602 号、1701 号、1702 号，2 幢 2 单元 1501 号、1502 号、1601 号、1602 号、1701 号，5 幢 1 单元 1303 号住宅及 1 幢 1201 号、1203 号、1204 号、1205 号、1206 号公寓，总建筑面积为 2149.84m² 的住宅及公寓房地产市场价格价值进行评估。

估价对象基本情况如下：

序号	幢号	房号	建筑面积 (m ²)	结构	层数		建成年代 (年)	朝向	房屋用途
					地上 地下	所在			
1	1 幢	1201 号	107.62	钢混	18/1	12	2012	面北	公寓
2	1 幢	1203 号	50.87	钢混	18/1	12	2012	面东	公寓
3	1 幢	1204 号	50.43	钢混	18/1	12	2012	面东	公寓
4	1 幢	1205 号	47.35	钢混	18/1	12	2012	面东	公寓
5	1 幢	1206 号	47.35	钢混	18/1	12	2012	面东	公寓
6	2 幢	1 单元 1302 号	135.37	钢混	17/2	13	2012	南北	住宅
7	2 幢	1 单元 1402 号	135.37	钢混	17/2	14	2012	南北	住宅
8	2 幢	1 单元 1501 号	135.37	钢混	17/2	15	2012	南北	住宅
9	2 幢	1 单元 1502 号	135.37	钢混	17/2	15	2012	南北	住宅
10	2 幢	1 单元 1601 号	135.37	钢混	17/2	16	2012	南北	住宅
11	2 幢	1 单元 1602 号	135.37	钢混	17/2	16	2012	南北	住宅
12	2 幢	1 单元 1701 号	135.37	钢混	17/2	17	2012	南北	住宅
13	2 幢	1 单元 1702 号	135.37	钢混	17/2	17	2012	南北	住宅
14	2 幢	2 单元 1501 号	131.67	钢混	17/2	15	2012	南北	住宅
15	2 幢	2 单元 1502 号	131.67	钢混	17/2	15	2012	南北	住宅
16	2 幢	2 单元 1601 号	131.67	钢混	17/2	16	2012	南北	住宅
17	2 幢	2 单元 1602 号	131.67	钢混	17/2	16	2012	南北	住宅
18	2 幢	2 单元 1701 号	131.67	钢混	17/2	17	2012	南北	住宅
19	5 幢	1 单元 1303 号	104.91	钢混	18/2	13	2012	东西	住宅
合计			2149.84	-					

估价目的:为石嘴山市大武口区人民法院对该房地产进行司法执行提供价值参考依据而评估该房地产市场价格价值。

价值时点：二零一八年十一月二日（按估价人员实地查勘之日确定）。

价值类型：市场价值。

估价结果：估价人员根据估价目的，依据国家有关法律、法规、政策和石嘴山市大武口区人民法院提供的有关资料及估价人员实地查勘所得数据，本着独立、客观、公正的估价原则，按照估价技术标准和程序，采用比较法和收益法两种估价方法进行了测算和判断，确定估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点的公开总市场价值为 5768310 元，大写（人民币）：伍佰柒拾陆万捌仟叁佰壹拾元整，平均单价为 2683.13 元/m²。

估价对象各营业房市场价值详见下表：

《房地产市场价值明细表》

买受人			闫学梅								
商品房买卖合同登记备案证明			房号	建筑面积(m)	总层数及所在层数	结构	房屋用途	朝向	估价方法	单价(元/m)	总市场价值(元)
商品房预(销)售许可证号	合同编号	业务编号									
石房售字第 2011-026 号	YS0019487	201508130287	1幢1201号	107.62	12/18	钢混	公寓	面北	比较法 收益法	2891	311129
			1幢1203号	50.87	12/18	钢混	公寓	面东		2972	151186
			1幢1204号	50.43	12/18	钢混	公寓	面东		2972	149878
			1幢1205号	47.35	12/18	钢混	公寓	面东		2972	140724
			1幢1206号	47.35	12/18	钢混	公寓	面东		2972	140724
石房售字第 2011-027-1 号, 石房售字第 2011-027 号, 石房售字第 2011-029 号	YS0019512	201508130302	2幢1单元1302号	135.37	13/17	钢混	住宅	南北		2696	364958
			2幢1单元1402号	135.37	14/17	钢混	住宅	南北		2723	368613
			2幢1单元1501号	135.37	15/17	钢混	住宅	南北		2669	361303
			2幢1单元1502号	135.37	15/17	钢混	住宅	南北		2669	361303
			2幢2单元1501号	131.67	15/17	钢混	住宅	南北		2669	351427
			2幢2单元1502号	131.67	15/17	钢混	住宅	南北		2669	351427
			2幢1单元1601号	135.37	16/17	钢混	住宅	南北		2642	357648
			2幢1单元1602号	135.37	16/17	钢混	住宅	南北		2642	357648
			2幢2单元1601号	131.67	16/17	钢混	住宅	南北		2642	347872
			2幢2单元1602号	131.67	16/17	钢混	住宅	南北		2642	347872
			2幢1单元1701号	135.37	17/17	钢混	住宅	南北	2561	346683	
			2幢1单元1702号	135.37	17/17	钢混	住宅	南北	2561	346683	
			2幢2单元1701号	131.67	17/17	钢混	住宅	南北	2561	337207	
5幢1单元1303号	104.91	13/18	钢混	住宅	东西	2612	274025				
合计				2149.84						5768310	

使用估价报告、估价结果有关的特别提示：

1、本估价报告有效使用期限为一年，即 2018 年 12 月 17 日----2019 年 12 月 16 日；

2、本报告估价结果在满足全部假设与限制条件下成立，报告使用人使用本报告时，如市场状况或估价对象权利状况、实物状况发生变化，足以影响估价对象价值时，应重新委托评估；

3、本评估报告仅可用于石嘴山市大武口区人民法院因闫学梅与石嘴山市鑫嘉元房地产开发有限公司借款合同纠纷一案对该房地产进行司法执行提供价值参考依据，其他用途无效。

顺致

商安

法人代表：

宁夏明大房地产土地资产评估咨询有限公司

二零一八年十二月十七日

注册房地产估价师声明

根据注册房地产估价师的职业道德及参与本次估价的注册房地产估价师的专业能力，我们在此郑重声明：

1、我们在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。

2、估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到估价报告中已经说明的估价假设和限制条件的限制。

3、我们与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。

4、我们对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。

5、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》【GB/T 50291-2015】、《房地产估价基本术语标准》【GB/T50899-2013】进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

6、我公司司法鉴定人徐涛、张小鹏于2018年11月02日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，并拍摄了估价对象的影像资料，然而未使用专业检测仪器对其结构及设备进行检测，其建筑物及相关设备的质量情况最终应以有相关资质机构的鉴定结果为准。

7、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

参加本次估价的司法鉴定人（注册房地产估价师）：

司法鉴定人 (注册房地产估价师)	执业证号	签 名	日 期
徐 涛	640117230108		
张小鹏	640117230112		

审核人

司法鉴定人 (注册房地产估价师)	执业证号	签 名	日 期
雍海娥	640117230106		

估价假设和限制条件

一、本次估价的一般假设

1、估价人员已查看了估价委托人提供的估价对象的《商品买卖合同登记备案证明》及《房屋状况附表》产权资料原件，但受不动产登记部门对档案查询资格的限制，房地产估价师无权到上述主管部门对相关证明材料及其记载的内容进行核实。

2、本次估价是以估价委托人提供的与估价对象有关的法律文件、权属证明及相关资料真实、合法、准确、完整为前提。如因估价委托人提供资料有误而造成评估值失实，估价机构和估价师不承担相应责任。

3、估价对象在合法情况下以最高最佳用途使用为估价前提，并可在公开市场上自由转让，可以长期使用，若转换使用用途，本估价结果无效。

4、估价人员对估价对象的实地查勘仅限于估价对象的外观和使用状况、内部布局、装修及设备情况的实地查勘，由于专业能力限制，无法对其被遮盖、未暴露及难以接触到的内部结构安全性进行检测或鉴定，本次评估假设估价对象工程质量符合国家有关技术、质量、验收规范，且符合国家有关安全使用标准。

5、价值时点时房地产市场为以下条件下的公开市场为前提：

- (1)交易双方是自愿地进行交易的；
- (2)交易双方进行交易的目的是追求自身利益的最大化；
- (3)交易双方具有必要的专业知识，并了解交易对象；
- (4)交易双方掌握必要的市场信息；
- (5)交易双方有较充裕的时间进行交易；
- (6)不存在特殊买者的特殊加价。

6、本报告以估价对象在价值时点时的状况为依据进行的，且以该状况在估价报告使用期限内无重大变化为前提。

7、本次评估未考虑宏观经济政策变化，房地产市场供需关系变化及自然和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，也未考虑特殊交易方式下的特殊交易价格对本估价结果的影响。

8、报告估价结果没有考虑快速变现、税费转嫁等特殊的交易方式，以及可能发生的办理权利转移相关费用对估价对象房地产价值的影响，如上述条件发生变化，估价结果需做相应调整。

9、本估价报告所涉及的估价对象范围由估价委托人确定并现场指认。

二、未定事项假设

估价对象目前尚未办理国有建设用地使用权分摊手续，土地使用权人、使用权面积、地类用途、土地使用权类型、终止日期等土地权利状况不详，目前其实际用途为住宅用地。本次评估假设估价对象国有建设用地使用权以出让方式取得，建设用地使用权取得日期为建筑物竣工年代的前一年，地类用途为住宅用地，使用权年限按国家住宅用地法定最高出让年限确定为70年，则至价值时点其土地使用权剩余使用年限为63年。如上述条件发生变化，本估价结果做相应调整。

三、背离事实假设

无背离事实假设。

四、不相一致假设

无不相一致假设。

五、依据不足假设

1、由于估价对象尚未办理《不动产权证书》，故本次评估估价对象权益状况以估价委托人提供的《商品买卖合同登记备案证明》及《房屋状况附表》所载房屋面积及权属状况为准，如将来房屋面积及权属状况发生变化，则估价结果做相应调整，特提请报告使用人注意。

2、由于估价委托人未提供关于估价对象建造年代的证明资料，本次评估根据估价人员调查并经双方当事人及办案法官确认的建造年代（2012年）为准，并以此为前提进行估价，特提请报告人注意。

六、估价报告使用限制

1、本评估报告仅可用于石嘴山市大武口区人民法院对属买受人闫学梅购买的位于石嘴山市大武口区贺兰山北路东富锦嘉园2幢1单元1302号、1402号、1501号、1502号、1601号、1602号、1701号、1702号，2幢2单元1501号、1502号、1601号、1602号、1701号，5幢1单元1303号住宅及

1 幢 1201 号、1203 号、1204 号、1205 号、1206 号公寓的住宅及公寓房地产进行司法执行提供价值参考依据。如果估价条件或目的发生变化，估价报告需做相应调整。

2、本次估价结果受价值时点的限制，且本估价报告有效使用期限自估价报告出具之日起为 1 年，即 2018 年 12 月 17 日——2019 年 12 月 16 日。若在报告使用期限内，房地产市场、建筑市场或估价对象自身状况发生重大变化，估价结果也需做相应调整或委托估价机构重新估价。若报告使用人未在估价报告应用的有效期内使用本估价报告，由此造成的不良后果，我公司不承担任何责任。

3、本估价结果中已包括国有建设用地使用权价格。由于估价对象目前尚未办理国有建设用地使用权分摊手续，本次评估所依据的国有建设用地使用权性质、用途、使用年限等权利状况均由假设条件得出，如将来国有建设用地使用权状况有所变化或土地使用权类型为划拨，本估价结果亦应作相应调整或按当地政策规定扣除应补缴的土地出让金作为法定优先受偿款，特提请报告使用人注意。

4、未经本估价机构书面同意，本报告的全部或任何一部分均不得向估价委托人、报告使用者、报告审查部门之外的单位和个人提供，也不得以任何形式公开发表。

5、本报告必须完整使用方为有效，对仅使用本报告中部分内容而导致可能的损失，本估价机构不承担责任。

6、本报告估价结果在满足全部假设与限制条件下成立，报告使用人使用本报告时，如市场状况或估价对象法律权属、实物状况发生变化，足以影响估价对象价值时，应重新委托评估。

7、本报告结果未考虑处分时所发生的相关费用及资金利息。

8、如发现本估价报告文字、数字因校对或其它类似原因出现正常错误或纰漏，应及时通知本评估机构更改。

9、当事人对本估价报告有异议的，自收到估价报告之日起 10 日内，向估价委托人提出书面复核申请，并由估价委托人向本估价机构提出书面申请进行复核。

估价结果报告

宁明大[2018]房估鉴字第 098 号

一、估价委托人：石嘴山市大武口区人民法院

联系人：李法官

联系电话：18009526046

二、估价机构：宁夏明大房地产土地资产评估咨询有限公司

地址：银川市兴庆区进宁北街绿锦苑小区 6 层办公楼四层办公 B 座

法人代表：张平

估价机构资质等级：房地产一级评估资质、土地 B 级评估资质

证书编号：宁建房估证字[2007]第 012 号

资质有效期限：2017 年 1 月 23 日-----2020 年 1 月 22 日

司法鉴定许可证号：641152401

资质有效期限：2015 年 05 月 09 日-----2020 年 05 月 18 日

联系电话：0951-7888936

三、估价目的

为石嘴山市大武口区人民法院对该房地产进行司法执行提供价值参考依据而评估该房地产市场价值。

四、估价对象

(一)估价对象范围

本次评估范围为属买受人闫学梅购买的位于石嘴山市大武口区贺兰山北路东富锦嘉园 2 幢 1 单元 1302 号、1402 号、1501 号、1502 号、1601 号、1602 号、1701 号、1702 号，2 幢 2 单元 1501 号、1502 号、1601 号、1602 号、1701 号，5 幢 1 单元 1303 号住宅及 1 幢 1201 号、1203 号、1204 号、1205 号、1206 号公寓，总建筑面积为 2149.84m²的住宅及公寓房地产，未包含其可移动家具、家电及相关债权债务等。

(二)估价对象基本状况

估价对象所在小区位于石嘴山市大武口区东部，地处大武口区贺兰山北路东侧，其四至：东至人民路，南至民生巷，西至贺兰山北路，北至胜利西街。

1、国有建设用地使用权状况

估价对象目前尚未办理国有建设用地使用权分摊手续，土地使用权人、使用权面积、地类用途、土地使用权类型、终止日期等土地权利状况不详，目前其实际用途为住宅用地。本次评估假设估价对象国有建设用地使用权以出让方式取得，建设用地使用权取得日期为建筑物竣工年代的前一年，地类用途为住宅用地，使用权年限按国家住宅用地法定最高出让年限确定为70年，则至价值时点其土地使用权剩余使用年限为63年。

2、房屋所有权状况

估价对象尚未办理不动产登记手续，根据估价委托人提供的《商品买卖合同登记备案证明》及《房屋状况附表》，其房屋产权状况如下表。

买受人			闫学梅					
商品房买卖合同登记备案证明			房号	建筑面积(m ²)	总层数及所在层数	建成年代(年)	结构	房屋用途
商品房预(销)售许可证号	合同编号	业务编号						
石房售字第2011-026号	YS0019487	201508130287	1幢1201号	107.62	12/18	2012	钢混	公寓
			1幢1203号	50.87	12/18	2012	钢混	公寓
			1幢1204号	50.43	12/18	2012	钢混	公寓
			1幢1205号	47.35	12/18	2012	钢混	公寓
			1幢1206号	47.35	12/18	2012	钢混	公寓
石房售字第2011-027-1号,石房售字第2011-027号,石房售字第2011-029号	YS0019512	201508130302	2幢1单元1302号	135.37	13/17	2012	钢混	住宅
			2幢1单元1402号	135.37	14/17	2012	钢混	住宅
			2幢1单元1501号	135.37	15/17	2012	钢混	住宅
			2幢1单元1502号	135.37	15/17	2012	钢混	住宅
			2幢1单元1601号	135.37	16/17	2012	钢混	住宅
			2幢1单元1602号	135.37	16/17	2012	钢混	住宅
			2幢1单元1701号	135.37	17/17	2012	钢混	住宅
			2幢1单元1702号	135.37	17/17	2012	钢混	住宅
			2幢2单元1501号	131.67	15/17	2012	钢混	住宅
			2幢2单元1502号	131.67	15/17	2012	钢混	住宅
			2幢2单元1601号	131.67	16/17	2012	钢混	住宅
			2幢2单元1602号	131.67	16/17	2012	钢混	住宅
			2幢2单元1701号	131.67	17/17	2012	钢混	住宅
合计			2149.84	-				

(三)估价对象土地基本状况

估价对象宗地为石嘴山市大武口区贺兰山北路东富锦嘉园2幢1单元1302号、1402号、1501号、1502号、1601号、1602号、1701号、1702号，2幢2

单元 1501 号、1502 号、1601 号、1602 号、1701 号，5 幢 1 单元 1303 号住宅及 1 幢 1201 号、1203 号、1204 号、1205 号、1206 号公寓住宅分摊用地，其四至均为石嘴山市大武口区贺兰山北路东富锦嘉园 2 幢、5 幢、1 幢住宅分摊用地。由于估价对象目前尚未办理国有建设用地使用权分摊手续，故其建设用地使用权面积、容积率等使用状况不详，实际用途为住宅用地。该宗地地形、地势平坦，工程地质条件较好，在利用上无地质、水文等不良自然条件限制及自然灾害威胁，土壤无污染，至价值时点达到宗地红线外“七通”（通给水、通排水、通电、通讯、通路、通暖、通气），宗地红线内“七通一平”（通给水、通排水、通电、通讯、通路、通气、通暖及土地平整）的开发程度。

（四）估价对象建筑物基本状况

估价对象所在建筑物主体为二幢十七层及一幢、五幢十八层住宅楼，建筑结构为钢混，外形设计较好，外墙面贴面砖，十七层总高为 47.6 米，十八层总高为 50.4 米，每层层高 2.8 米，每层净高 2.7 米，总建筑面积为 2149.84m²，其空间布局合理。估价对象具体状况见下表：

《估价对象房屋状况表》

序号	房号	建筑面积 (m ²)	总层数及所在层数	结构	房屋用途	户型设计	房屋装修状况
1	1 幢 1201 号	107.62	12/18	钢混	公寓	一室一厅一厨	估价对象共一个单元，单元设计为二梯二户（一部步梯，一部电梯），单元门为防盗门，入户门安装防盗门，塑钢窗；室内均为毛墙毛地；装修属未装修。
2	1 幢 1203 号	50.87	12/18	钢混	公寓	一室一厅一厨	
3	1 幢 1204 号	50.43	12/18	钢混	公寓	一室一厅一厨	
4	1 幢 1205 号	47.35	12/18	钢混	公寓	一室一厅一厨	
5	1 幢 1206 号	47.35	12/18	钢混	公寓	一室一厅一厨	
6	2 幢 1 单元 1302 号	135.37	13/17	钢混	住宅	三室两厅一卫	
7	2 幢 1 单元 1402 号	135.37	14/17	钢混	住宅	三室两厅一卫	估价对象共一个单元，单元设计为二梯二户（一部步梯，一部电梯），单元门为防盗门，入户门安装防盗门，塑钢窗；室内均为毛墙毛地；装修属未装修。
8	2 幢 1 单元 1501 号	135.37	15/17	钢混	住宅	三室两厅一卫	
9	2 幢 1 单元 1502 号	135.37	15/17	钢混	住宅	三室两厅一卫	
10	2 幢 1 单元 1601 号	135.37	16/17	钢混	住宅	三室两厅一卫	
11	2 幢 1 单元 1602 号	135.37	16/17	钢混	住宅	三室两厅一卫	
12	2 幢 1 单元 1701 号	135.37	17/17	钢混	住宅	三室两厅一卫	
13	2 幢 1 单元 1702 号	135.37	17/17	钢混	住宅	三室两厅一卫	估价对象共一个单元，单元设计为四梯四户（二部步梯，二部电梯），单元门为防盗门，入户门安装防盗门，塑钢窗；室内均为毛墙毛地；装修属未装修。
14	2 幢 2 单元 1501 号	131.67	15/17	钢混	住宅	三室两厅一卫	
15	2 幢 2 单元 1502 号	131.67	15/17	钢混	住宅	三室两厅一卫	
16	2 幢 2 单元 1601 号	131.67	16/17	钢混	住宅	三室两厅一卫	
17	2 幢 2 单元 1602 号	131.67	16/17	钢混	住宅	三室两厅一卫	
18	2 幢 2 单元 1701 号	131.67	17/17	钢混	住宅	三室两厅一卫	
19	5 幢 1 单元 1303 号	104.91	13/18	钢混	住宅	二室一厅一卫	估价对象共一个单元，单元设计为四梯四户（二部步梯，二部电梯），单元门为防盗门，入户门安装防盗门，塑钢窗；室内均为毛墙毛地；装修属未装修。
合计		2149.84				-	

估价对象室内水、暖、电、气、消防设施齐全，且均能正常使用。估价对象于 2012 年建成，现空置，主体结构稳定，无沉降现象，地面、墙面及门窗均无破损现象，维护状况较好，使用状况为空置，九成新，属完好房。

估价对象与周围建筑物及道路之间距离符合规划及正常使用要求，无不利影响，不存在相邻关系的限制。

(五)房屋他项权利状况及涉案情况

1、抵押、租赁及典当情况

(1)抵押情况

估价对象未设定抵押。

(2)租赁及典当情况

估价对象现空置，无出租及典当等其他他项权利。

2、涉案情况

根据估价委托人提供的（2018）宁 0202 执 1670 号《石嘴山市大武口区人民法院鉴定委托书》显示：估价对象涉及闫学梅与石嘴山市鑫嘉元房地产开发有限公司借款合同纠纷一案。

五、价值时点

二零一八年十一月二日（按估价人员实地查勘之日确定）。

六、价值类型

本次评估采用公开市场价值标准。本报告所称“市场价值”是指估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫交易双方，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

本估价报告在遵守独立、客观、公正的基本原则下，结合估价目的具体依据如下原则：

1、独立、客观、公正原则

房地产估价师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竞争合理的价值。具体地说，独立的要求是，房地产估价师不应受任何组织或者个人的非法干扰，完全凭借自己的专业知识、经验和应有的职业道德进行估价。客观的要求是，房地产估价师不应带着自己的好

恶、情感和偏见，完全从客观实际出发，反应事务的本来面目。公正的要求是，房地产估价师在估价中应当公平正直，不偏袒相关当事人中的任何一方。

2、合法原则

估价结果应是在依法判定的估价对象状况下的价值。房地产估价时，应以估价对象的合法权益为前提进行。合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等方面。在合法产权方面，应以房地产权属证书和有关证件为估价依据；在合法使用方面，应以城市规划、土地用途管制等为估价依据；在合法处分方面，应以法律、行政法规或合同（如土地使用权出让合同）等允许的处分方式为估价依据。

3、价值时点原则

估价结果应是在根据估价目的确定的某一特定日期的价值。房地产市场是不断变化的，房地产价格和价值具有很强的时间性，它是某一特定时间的价格或价值，在不同的时间，同一宗房地产往往会有不同的价值。

4、替代原则

估价结果应与类似房地产在同等条件下的价值偏差在合理范围内。具有相同使用价值，有替代可能的房地产之间，会相互影响和竞争，使其价格相互牵制而趋于一致，因此在房地产估价中，可以通过对房地产条件的比较来评估房地产的价值。

5、最高最佳利用原则

估价结果应是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。所谓最高最佳利用是指法律上允许、技术上可能、经济上可行、经过充分合理的论证，能使估价对象的价值达到最大的一种最可能的利用，具体包括最佳用途、最佳规模、最佳集约度。最高最佳使用原则应以估价对象的最高最佳使用为前提进行。最高最佳利用状况包括最佳的用途、规模和档次等，应按法律上允许、技术上可能、财务上可行、价值最大化的次序进行分析、筛选和判断确定。在服从城市总体规划的前提下，综合考虑房地产开发的经济效益和社会效益，判定房地产的最佳用途。

八、估价依据

(一)法律、法规及政策文件

- 1、中华人民共和国主席令《中华人民共和国物权法》[2007]第 62 号；
- 2、中华人民共和国主席令《中华人民共和国城市房地产管理法》[2007]第 72 号；
- 3、中华人民共和国主席令《中华人民共和国土地管理法》[2004]第 28 号；
- 4、中华人民共和国建设部第 96 号令《城市房地产转让管理规定》；
- 5、中华人民共和国司法部第 95 号令《司法鉴定人登记管理办法》；
- 6、中华人民共和国司法部第 96 号令《司法鉴定机构登记管理办法》；
- 7、中华人民共和国司法部第 132 号令《司法鉴定程序通则》；
- 8、中华人民共和国司法部第 123 号令《司法鉴定执业活动投诉处理办法》；
- 9、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（2005 年 2 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议通过）；
- 10、最高人民法院 2017 年发布《关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》；
- 11、《宁夏回族自治区司法鉴定管理条例》（2004 年 3 月 24 日自治区第九届人民代表大会常务委员会第九次会议通过）；
- 12、国务院、建设部、国土资源部、司法部、最高人民法院及宁夏回族自治区有关部门颁布的其它法规政策文件。

(二)技术标准、规程及规范

- 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；
- 3、《宁夏房地产估价报告评审标准》宁房协估字[2013]04 号。

(三)估价委托人出具的（2018）宁 0202 执 1670 号《石嘴山市大武口区人民法院鉴定委托书》。

(四)估价委托人提供的《商品买卖合同登记备案证明》及《房屋状况附表》（复印件）。

(五)估价人员调查收集的相关资料

- 1、本估价所掌握的有关资料及估价人员实地查勘所搜集的有关资料；
- 2、估价对象所在区域的房地产市场资料及同类房地产市场交易资料。

九、估价方法

房地产估价的主要估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法。根据中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》规定：对同一估价

对象宜选用两种以上的估价方法进行估价；有条件选用比较法进行估价的，应以比较法为主要的估价方法；收益性房地产的估价，应选用收益法作为其中的一种估价方法；具有投资开发潜力的房地产的估价，应选用假设开发法作为其中的一种估价方法；在无市场依据或市场依据不充分而不宜采用比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下，可采用成本法作为主要的估价方法。

(一)估价技术路线

直接测算估价对象房地产市场价值。

(二)估价方法的选择

估价对象位于石嘴山市大武口区贺兰山北路东富锦嘉园2幢1单元1302号、1402号、1501号、1502号、1601号、1602号、1701号、1702号，2幢2单元1501号、1502号、1601号、1602号、1701号，5幢1单元1303号住宅及1幢1201号、1203号、1204号、1205号、1206号公寓，本次评估根据估价对象的特点和利用现状，采用比较法、收益法对其市场价值进行评。

(三)估价方法的定义

1、比较法：是将估价对象与价值时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

基本公式：

房地产比较价格=可比实例房地产价格×交易日期调整指数×交易情况修正指数
×区域因素调整指数×个别因素调整指数

2、收益法：预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的报酬率将其折现到价值时点后累加，依次估算估价对象的客观合理价格或价值。本次评估选用全剩余寿命模式进行估价，且假设估价对象未来年净收益保持不变。

基本公式： $P = a \div r \cdot [1 - 1 \div (1 + r)^n]$

式中：P为房地产收益价格 a为房地产年净收益

r为房地产报酬率 n为房地产收益期限

十、估价结果

估价人员遵循各项估价原则，根据估价目的和国家有关房地产估价的规范、规定，按照估价程序，经过实地查勘与市场调查，选用比较法、收益法对估价对象进行了测算，确定估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点

二零一八年十一月二日的公开总市场价值为 5768310 元，大写（人民币）：伍佰柒拾陆万捌仟叁佰壹拾元整，平均单价为 2683.13 元/m²。

具体估价结果详见《估价对象房地产市场价值明细表》。

《估价对象房地产市场价值明细表》

序号	房号	建筑面积(m ²)	总层数及所在层数	房屋用途	结构	单价(元/m ²)	总价(元)
1	1幢1201号	107.62	12/18	公寓	钢混	2891	311129
2	1幢1203号	50.87	12/18	公寓	钢混	2972	151186
3	1幢1204号	50.43	12/18	公寓	钢混	2972	149878
4	1幢1205号	47.35	12/18	公寓	钢混	2972	140724
5	1幢1206号	47.35	12/18	公寓	钢混	2972	140724
6	2幢1单元1302号	135.37	13/17	住宅	钢混	2696	364958
7	2幢1单元1402号	135.37	14/17	住宅	钢混	2723	368613
8	2幢1单元1501号	135.37	15/17	住宅	钢混	2669	361303
9	2幢1单元1502号	135.37	15/17	住宅	钢混	2669	361303
10	2幢2单元1501号	131.67	15/17	住宅	钢混	2669	351427
11	2幢2单元1502号	131.67	15/17	住宅	钢混	2669	351427
12	2幢1单元1601号	135.37	16/17	住宅	钢混	2642	357648
13	2幢1单元1602号	135.37	16/17	住宅	钢混	2642	357648
14	2幢2单元1601号	131.67	16/17	住宅	钢混	2642	347872
15	2幢2单元1602号	131.67	16/17	住宅	钢混	2642	347872
16	2幢1单元1701号	135.37	17/17	住宅	钢混	2561	346683
17	2幢1单元1702号	135.37	17/17	住宅	钢混	2561	346683
18	2幢2单元1701号	131.67	17/17	住宅	钢混	2561	337207
19	5幢1单元1303号	104.91	13/18	住宅	钢混	2612	274025
合计		2149.84		-			5768310

十一、注册房地产估价师

参加本次估价的司法鉴定人（注册房地产估价师）：

司法鉴定人 (注册房地产估价师)	执业证号	签 名	日 期
徐 涛	640117230108		
张小鹏	640117230112		

审核人

司法鉴定人 (注册房地产估价师)	执业证号	签 名	日 期
雍海娥	640117230106		

十二、实地查勘期

2018年11月02日----2018年11月02日（自进入估价对象现场之日起至完成实地查勘之日止）。

十三、估价作业日期

2018年11月02日----2018年12月17日。

十四、风险提示及变现能力分析

1、风险提示

(1)估价对象状况由于房地产使用人的非正常使用、维护不善及遇不可抗力使估价对象状况受到损坏，可能会使估价对象价值减损。

(2)因国家或政府有关房地产投资的各种政策发生变化及社会经济形势短期内发生了巨大变化，导致房地产市场的供求关系发生结构性或根本性变化进而使房地产价值发生减损。

2、变现能力分析

变现能力是指估价对象在假定的价值时点变现时，在没有过多损失的条件下，将房地产转换为现金的可能性。不同类型的房地产及在不同的房地产市场状况下，变现能力有所不同，估价对象变现能力分析如下：

(1)通用性、独立使用性或可分割转让性分析

序号	影响因素	定义	变现能力分析
1	通用性	通用性是指估价对象规划用途相对于特殊类型的房地产而言否常见、普遍使用	房屋规划用途为住宅及公寓，该用途较普遍，通用性较好。
2	独立使用性	独立使用性是指估价对象可否独立使用而不受限制	尚未取得《房屋所有权证》，其根据估价委托人提供的《商品房买卖合同登记备案证明》资料清晰、完整，可单独使用，独立性较好。
3	可分割转让性	可分割转让性是指估价对象在物理上、经济上是否可以分开来使用	估价对象为成套住宅及公寓房，属单独物业，可按套分割转让。可分割转让性较好。

综合上述因素，估价对象变现能力适中，且估价对象各套房地产价值不大，变现时间在合理范围内。

(2) 变卖时最可能实现的价格与估价结果的差异程度分析

综合以上影响因素，估价对象房地产变现能力一般，假定在价值时点拍卖或变卖，受各种因素影响其最可能实现的价格一般比评估的正常市场价值要低。根据最高人民法院的相关规定：人民法院确定的保留价，第一次拍卖时，不得低于评估价或者市场价的 80%；如果出现流拍，再次拍卖时，可以酌情降低保留价，但每次降低的数额不得超过前次保留价的 20%。

(3) 变现时间长短分析

假定在价值时点强制处分估价对象，因卖方价外手续费、竞价空间、双方无合理的谈判周期、快速变现的付款方式及目前拍卖市场成交活跃程度等因素，将会产生一定的价值减损。通过上述估价对象通用性、独立使用性、可分割转让性的分析，结合估价经验及房地产市场状况综合判断，类似房地产的变现时间约为 6 个月至 8 个月。但具体变现的时间长短要根据以上所述各项因素综合确定。

(4) 变现费用、税金的种类和清偿顺序

序号	税费名称	税费计算标准依据
1	诉讼费	司（法）发（1998）14号最高人民法院关于印发《人民法院诉讼收费办法》的通知等有关文件并结合实际情况综合确定
2	评估费	《国家纪委、建设部关于房地产中介服务收费通知》计价格[1997]35号
3	拍卖佣金	法释（2010）16号《最高人民法院关于人法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》（成交价格的1.5%至5%）
4	增值税	按税务部门最新规定
5	印花税	按税务部门最新规定
6	个人所得税	按税务部门最新规定
7	土地增值税	按税务部门最新规定
8	交易手续费	《国家计委、建设部关于规范住房交易手续费有关问题的通知》（计价格[2002]121号）

3、清偿顺序

- (1) 支付处分房地产的费用；
- (2) 扣除房地产应缴纳的税款；

- (3) 优先受偿款（建筑工程承包人有行使权的拖欠工程款等）；
- (4) 支付估价对象已设定抵押的本息金额；
- (5) 赔偿申请执行人因涉及此案的金额；
- (6) 剩余金额交还被执行人。

宁夏明大房地产土地资产评估咨询有限公司

二零一八年十二月十七日

附件

- 一、估价委托人提供的《石嘴山市大武口区人民法院鉴定委托书》；
- 二、估价对象位置图；
- 三、估价对象实地查勘照片；
- 四、估价对象权属证明复印件；
- 五、房地产估价机构营业执照复印件；
- 六、房地产估价机构资质证书复印件；
- 七、房地产估价机构司法鉴定许可证复印件；
- 八、司法鉴定人执业证复印件。

