

宁夏启德房地产评估司法鉴定所  
房地产评估司法鉴定意见书

司法鉴定许可证号：641152302

# 房地产司法鉴定意见书

项目名称：大武口区永乐南路汉唐庭院 46 幢 3 单元 302 号房屋及  
3 单元 302 号地下室住宅涉案房地产市场价值评估

委托人：平罗县人民法院

房地产鉴定机构：宁夏启德房地产评估司法鉴定所

司法鉴定人：马思贵 执业证号 640116230206

王志敏 执业证号 640117230202

鉴定报告出具日期：2019 年 03 月 07 日

鉴定报告编号：宁启德房[2019]司法字第 0203 号

## 致鉴定委托人函

平罗县人民法院：

承蒙委托，我们对位于大武口区永乐南路汉唐庭院 46 幢 3 单元 302 号房屋及 3 单元 302 号地下室住宅涉案房地产市场价值进行了评估。鉴定目的是为平罗县人民法院在执行申请执行人平罗农村商业银行股份有限公司与被执行人杨立、王春梅、李学文、李秀红、李长春、代银凤、杨华、顾娟金融借款合同纠纷一案提供市场价值参考依据而鉴定房地产市场价值。

根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《房地产估价规范》，以及有关房地产法规和政策，我们遵循估价原则和行业标准，按照估价工作程序，进行市场调查和实地查勘，综合考虑影响房地产价格的各项因素，选用比较法、收益法进行测算，并依据鉴定人员的专业经验，最终确定鉴定对象于价值时点 2019 年 02 月 27 日的鉴定结果为：（币种：人民币）

房地产市场价值鉴定结果汇总表

产权人	产权证号	地理位置	房屋总层数	所在层	用途	结构	建成年代	建筑面积 (m <sup>2</sup> )
王春梅、杨立	石房权证大武口区字第 D201008048 号	大武口区永乐南路汉唐庭院 46 幢 3 单元 302 号房屋及 3 单元 302 号地下室	6	3	住宅	混合	2009	111.49
			6	-1	地下室	混合	2009	19.04
单价 (元/m <sup>2</sup> )			3509					
总价 (元)			391218					
人民币大写金额		叁拾玖万壹仟贰佰壹拾捌元整						
注：本次估价主要以比较法的测算结果做为最终的估价结果，根据所选取实例价格均为含有地下室，但总价值仅以住宅建筑面积参与计算，故该估价对象总价值为评估单价与地上住宅建筑面积 (111.49 m <sup>2</sup> ) 的乘积，地下室价值已包含在总价值中。								

特别提示：请全面认真阅读“司法鉴定报告书”全文。

鉴定机构：宁夏启德房地产评估司法鉴定所

法定代表人：

致函日期：二〇一九年三月七日

## 目 录

一. 致鉴定委托人函.....	2
二. 声明.....	5
三. 房地产市场价值司法鉴定意见书.....	6
(一) 基本情况.....	6
1. 委托人.....	6
2. 鉴定机构.....	6
3. 委托鉴定事项.....	6
4. 受理日期.....	7
5. 鉴定材料.....	7
6. 鉴定日期.....	7
7. 鉴定地点.....	7
8. 在场人员.....	7
9. 被鉴定人.....	7
(二) 检案摘要.....	7
(三) 检验过程.....	8
1. 鉴定对象名称及财产范围.....	8
2. 土地基本状况的说明.....	8
3. 建筑物基本状况的说明.....	9
4. 鉴定目的.....	10
5. 鉴定日期.....	10
6. 价值类型.....	10
7. 鉴定依据.....	10
8. 鉴定原则.....	11
9. 鉴定方法.....	13
10. 鉴定结果.....	15
四. 分析说明.....	15
1. 本报告的假设条件.....	15
2. 报告使用的限制条件.....	15

五、鉴定意见..... 17

六、落款..... 18

七. 附件

1. 《宁夏回族自治区平罗县人民法院价格评估委托书》复印件；
2. 鉴定委托人提供的鉴定对象《房屋所有权证》、《不动产登记信息》、《房屋他项权证》复印件等其他相关资料；
4. 鉴定对象外观、周围环境和景观的照片；
5. 鉴定对象位置示意图；
6. 司法鉴定许可证复印件；
7. 司法鉴定人执业证书复印件。

## 声 明

根据我们的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

1. 委托人应当向鉴定机构提供真实、完整、充分的鉴定材料，并对鉴定材料的真实性、合法性负责。

2. 司法鉴定人按照法律、法规和规章规定的方式、方法和步骤，遵守和采用相关技术标准和技术规范进行鉴定。

3. 司法鉴定实行鉴定人负责制度。司法鉴定人依法独立、客观、公正地进行鉴定，不受任何个人和组织的非法干预。

4. 使用本鉴定文书应当保持其完整性和严肃性。

5. 鉴定人在本估价报告中对事实的说明是真实的准确的、没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

6. 本鉴定报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论。但受到本鉴定报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

7. 鉴定人与本鉴定报告中的鉴定对象没有现实或潜在的利益，与鉴定委托人及鉴定利害关系人没有利害关系。

8. 鉴定人对本鉴定报告中的鉴定对象或鉴定委托人及鉴定利害关系人没有偏见。

9. 我们已经对鉴定对象进行了实地查勘并进行了查勘记录。

10. 没有人对本鉴定报告提供重要专业帮助。

地址：机构地址：银川市兴庆区中山南街 31 号宁夏日报社综合楼 14 层

联系电话：（0951）6012117，6018891，6018893

**宁夏启德房地产评估司法鉴定所**  
**对大武口区永乐南路汉唐庭院 46 幢 3 单元 302 号房屋**  
**及 3 单元 302 号地下室住宅涉案房地产市场价格价值评估**  
**司法鉴定意见书**

宁启德房[2019]司法字第 0203 号

**一、基本情况**

**1、委托人：平罗县人民法院**

联系人：晁亚东（法官）

电 话：17795289099 0952-6093613

**2、鉴定机构：宁夏启德房地产评估司法鉴定所**

机构住所：银川市兴庆区中山南街 31 号宁夏日报社综合楼 14 层

法定代表人：曹晓峰

机构负责人：曹晓峰

鉴定业务范围：房地产评估司法鉴定

有效期限：2015 年 2 月 11 日至 2020 年 2 月 10 日

联系人：曹晓峰

电 话：（0951）6012117， 6018891， 6018893

**3、委托鉴定事项：**

我公司接受平罗县人民法院的委托，对平罗县人民法院在执行申请执行人平罗农村商业银行股份有限公司与被执行人杨立、王春梅、李学文、李秀红、李长春、代银凤、杨华、顾娟金融借款合同纠纷一案，对被执行人王春梅、杨

立所有的位于大武口区永乐南路汉唐庭院46幢3单元302号房屋及3单元302号地下室住宅，第3层面积为111.49m<sup>2</sup>，地下室面积为19.04m<sup>2</sup>的房地产进行市场价值鉴定。

**4、受理日期：**

2019年02月27日

**5、鉴定材料：**

(1) 《宁夏回族自治区平罗县人民法院价格评估委托书》(2018)宁0221执1066号(复印件)；

(2) 《房屋所有权证》、《不动产登记信息》、《房屋他项权证》(复印件)(复印件)。

**6、鉴定日期：**

2019年02月27日(实地查看日期)

**7、鉴定地点：**

被执行人王春梅、杨立所有的位于大武口区永乐南路汉唐庭院46幢3单元302号房屋及3单元302号地下室。

**8、在场人员：**

平罗县人民法院：丁立斌

宁夏启德房地产评估司法鉴定所：马思贵、王志敏

9、被鉴定人：杨立、王春梅、李学文、李秀红、李长春、代银凤、杨华、顾娟

**二、检案摘要**



平罗县人民法院在执行申请执行人平罗农村商业银行股份有限公司与被  
执行人杨立、王春梅、李学文、李秀红、李长春、代银凤、杨华、顾娟金融借  
款合同纠纷一案中，需对被执行人王春梅、杨立名下的，位于大武口区永乐南  
路汉唐庭院46幢3单元302号房屋及3单元302号地下室住宅，第3层面积为  
111.49m<sup>2</sup>，地下室面积为19.04m<sup>2</sup>的房地产市场价格进行司法鉴定评估。

### 三、检验过程

我公司于 2019 年 02 月 27 日接受委托，于 2019 年 02 月 27 日至 2019 年  
03 月 07 日进行了现场查勘、资料检验、鉴定资料的收集整理及评估鉴定测算，  
得出最终鉴定结果，并于 2019 年 03 月 07 日出具正式司法鉴定报告书。

#### 1、鉴定对象名称及财产范围

(1)名称：位于大武口区永乐南路汉唐庭院 46 幢 3 单元 302 号房屋及 3 单  
元 302 号地下室住宅；

(2)财产范围：包含建筑物所有权和所分摊土地使用权以及房屋室内不可移  
动的设施设备，包括建筑室内装修价值；不包括可移动的家具、电器、设备等  
物品；

(3)委托方提供的《房屋所有权证》、《不动产登记信息》、《房屋他项权  
证》房屋所有权人为王春梅、杨立，不动产权证号：石房权证大武口区字第  
D201008048号。

#### 2、土地基本状况的说明

(1)土地所有权状况：国家所有；

(2)四至范围：东至永乐南路，南至星光大道，西至台湾南路，北至黄河西

街；

(3)土地使用权类型：设定出让；

(4)土地形状、地形地势及土壤地基：形状规则，地形平坦，地势开阔，无地质、水文等不良自然条件限制，承载力较强；

(5)土地开发程度：宗地内外已达到“七通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通暖、通天然气），宗地内外土地平整；

(6)土地使用期限：鉴定委托人未提供相应的《国有土地使用证》，土地剩余使用期限依据商品房设定为 59 年。

### 3、建筑物基本状况的说明

(1)建筑面积（规模）：第 3 层面积为 111.49 m<sup>2</sup>，地下室面积为 19.04 m<sup>2</sup>；

(2)朝向：面西；

(3)新旧程度：内外墙面和结构设施设备完好，管道畅通，使用正常；

(4)总层数及所在层数：总层数为 6 层，所在层数为第 3 层和地下室；

(5)建筑结构：混合结构；

(6)装饰装修：该房屋现自用，鉴定对象大武口区永乐南路汉唐庭院 46 幢 3 单元 302 号房屋及 3 单元 302 号地下室，建筑面积 111.49 平方米，为三室二厅二卫一厨，地下室建筑面积 19.04 平方米，鉴定对象外墙面刷防水涂料，进户门为防盗门，塑钢窗外加铁艺防护栏，室内地面铺 80×80cm 地瓷砖，内墙面贴壁纸，天花板刷乳胶漆，卫生间地面墙面均贴瓷砖，本次评估估价对象配套设施较完善，室内给排水、供电、供暖、通讯等基础配套设施齐全，房屋维护状况较好，能够满足使用要求；

(7)设施设备：供水、排水、供电、通讯、供暖、通天然气等；

(8)室内层高：2.8 米；

(9)室内空间布局：布局合理；

(10)建成时间：2009 年；

(11)设计用途：住宅；

(12)采光噪音：正常。

#### 4、鉴定目的：

为平罗县人民法院在执行申请执行人平罗农村商业银行股份有限公司与被执行人杨立、王春梅、李学文、李秀红、李长春、代银凤、杨华、顾娟金融借款合同纠纷一案提供价值参考依据而鉴定房地产市场价值。

#### 5、鉴定日期：

2019 年 02 月 27 日（以鉴定人员实地查勘之日作为鉴定日期）。

#### 6、价值类型：

本次鉴定结果是鉴定对象于价值鉴定时点 2019 年 02 月 27 日满足鉴定假设与限制条件下的公开市场价值。未考虑未来市场风险与短期强制处分因素对价值的影响，其中包含房屋所有权价值及其所分摊的国有土地使用权价值。

#### 7、鉴定依据

##### （1）法律、法规和政策性文件

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《中华人民共和国土地管理法》[2003]第 28 号；

③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》[1994]第 29

号；

④中华人民共和国主席令《中华人民共和国资产评估法》[2016]第 46 号；

⑤《司法鉴定程序通则》（司法部令第 107 号）；

⑥最高人民法院《关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》（法释[2009]16号）；

⑦《最高人民法院关于人民法院执行设定抵押的房屋的规定》（法释[2005]14号）；

⑧《最高人民法院关于建设工程价款优先受偿权问题的批复》（法释[2002]16号）；

⑨国务院、建设部、国家土地管理局、宁夏回族自治区有关部门分布的其它法规政策文件；其他相关的法律、法规文件。

(2)技术标准、规程、规范

①中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》GB/T50921-2015；

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)鉴定委托人提供的相关资料

①《平罗县人民法院价格评估委托书》（（2018）宁 0221 执 1066 号）；

②鉴定委托人出具的《房屋所有权证》、《不动产登记信息》、《房屋他项权证》；

③鉴定委托人提供的其他相关资料。

(4)鉴定人员调查收集的相关资料

①鉴定人员对鉴定对象的实地查勘记录；

②鉴定机构掌握的与本次评估其他相关资料。

## 8、鉴定原则

本次鉴定遵循的房地产鉴定原则有：独立、客观、公正原则、合法原则、最高最佳利用原则、替代原则、价值时点原则。

### 1、独立、客观、公正原则

此原则要求房地产估价师站在中立的立场上，评估出对各方当事人来说均是公平合理的价值。具体地说，“独立”是要求房地产估价师要凭借自己的专业知识、经验和应有的职业道德进行估价，而不要受任何单位和个人的非法干预。“客观”是要求房地产估价师要从客观实际出发，反映事物的本来面目进行估价，而不要带着自己的好恶、情感和偏见。“公正”是要求房地产估价师要公平正直地进行估价，而不要偏袒相关当事人中的任何一方。

### 2、合法原则

所谓合法，是指符合国家的法律、法规和当地政府的有关规定，即必须经估价对象的合法使用，合法交易或合法处分为前提进行。一是要求价值时点必须确认鉴定对象具有合法的产权，在无法确认鉴定对象产权的合法性的情况下必须在鉴定报告中说明鉴定过程和结论是在假定鉴定具有合法产权的情况下才是有效的；二是要求在鉴定时所涉及的鉴定对象的用途必须是合法的；三是要求在鉴定中如果涉及鉴定对象的交易的处分方式时，该交易或处分方式必须是合法的。

### 3、价值时点原则

价值时点原则强调的是鉴定结论具有很强的时间相关性和时效性，鉴定结

论首先具有很强的时间相关性，这主要是考虑到资金的时间价值，在不同的时间点上发生的现金流量对其价值影响是不同的。所以，在房地产鉴定时统一规定：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。鉴定结论同时具有很强的时效性，这主要是考虑到房地产市场价格的波动性，同一鉴定对象在不同时点会具有不同的市场价格。所以强调：鉴定结果是鉴定对象在价值时点的价格，不能将该鉴定结果作为鉴定对象在其他时点的价格。

#### 4、替代原则

替代原则的理论依据是同一市场上相同物品具有相同市场价值的经济学原理。它是保证房地产鉴定能够通过选用市场资料进行和完成的重要理论前提，只有承认同一市场上相同物品具有相同的市场价值，才有可能根据市场资料对鉴定对象进行鉴定。替代原则是要说明，在评估一宗房地产价格时，如若附近地区有若干相近效用的房地产价格存在，则可依据“替代原则”推断出鉴定对象的价格。

#### 5、最高最佳利用原则

此原则是要说明房地产鉴定要以房地产的最高最佳利用为前提。所谓最高最佳利用是鉴定对象的一种最可能的利用，这种最可能的使用是法律上允许，技术上可能，财务上可行，经过充分合理的论证并能给鉴定对象带来最高价值的使用，它的具体表现是以能使鉴定对象获利最多的用途和开发强度来衡量，也就是说评鉴定格应是在合法使用方式下各种可能的使用方式中，能获得最大收益的使用方式的鉴定结果。最高最佳利用分析的前提条件有维持现状继续使用、直接转换用途、装修改造继续使用、装修改造转换用途、拆除重新利用。

## 9、鉴定方法

### (1) 鉴定方法选用

根据《房地产估价规范》，鉴定方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。鉴定对象的同类房地产有较多交易案例，应选用比较法；同类房地产通常有租金等经济收入的，应选用收益法；可假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设的，宜选用成本法；鉴定对象具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可以采用成本法以外的方法测算的，应选用假设开发法。

本次鉴定根据当地房地产市场情况并结合鉴定对象的具体特点及鉴定目的等实际情况，在实地查勘和调研基础上认为，鉴定对象为住宅用房，此类用途市场交易案例较多，出租也较为普遍，鉴定对象周边住宅用房的出售和出租案例较多，综合以上分析，本次评估决定使用比较法和收益法进行测算，并在综合两种方法测算结果的基础上，确定鉴定对象的鉴定价格。

### (2) 选用方法定义

比较法是选取一定数量的可比实例，将它们与鉴定对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到鉴定对象价值或价格的方法。

比较法计算式：

比准价格=可比实例成交价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×  
区位状况调整系数×权益状况调整系数×实物状况调整系数

收益法是预测鉴定对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到鉴定对象价值或价格的方法。

全剩余寿命模式，收益法计算公式为： $V=a/r \times [1-1/(1+r)^n]$

其中： $V$  为房地产收益价值； $a$  为房地产年净收益且设定每年相等；

$r$  为报酬率； $n$  为房地产收益期

## 10、检验结果

我们实施了评估所必须的各项程序，按照国家关于房地产评估的有关规定，评估得到鉴定对象于价值时点2019年02月27日，在价值定义和假设限制条件下的最终市场价值结果如下（币种：人民币）：建筑面积：111.49m<sup>2</sup>，总价391218元（单价为：3509元/m<sup>2</sup>）。

人民币（大写）：叁拾玖万壹仟贰佰壹拾捌元整。

## 四、分析说明：

### （一）本报告假设条件

1、假定任何有关鉴定对象的运作方式、程序符合国家、地方的有关法律、法规。在价值时点，鉴定对象权属合法、清晰、无争议，并能够正常上市交易。

2、鉴定委托人提供的资料真实可靠，产权人通过合法途径取得鉴定对象土地使用权和建筑物所有权，并支付了相关税费，产权人对鉴定对象拥有完全的处置权利。

3、运用比较法鉴定时，假定在价值时点时的房地产市场状况是公开、平等、自愿的交易市场。

4、本次鉴定中，鉴定人员进行的实地查勘仅限于鉴定对象的外观和使用状况，未进行专业面积测量和质量鉴定，不承担对鉴定对象建筑结构质量进行调查的责任，也不承担对其他被遮盖未暴露及难于接触到的部分进行勘查的责任，假定建筑结构是安全的，无结构性损坏。



5、当地房地产供求状况在未来一年内不会发生大的变化。

6、本报告未考虑鉴定委托人或有负债因素、短期强制处分及抵押到期清偿因素对鉴定结果的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及自然条件和其他不可抗力对鉴定对象的价格影响。

## （二）报告使用的限制条件

1、本报告涉及的鉴定对象范围系鉴定委托人提供的《房屋所有权证》、《不动产登记信息》、《房屋他项权证》及现场指认，本所提供的鉴定结果是处于价值时点的鉴定对象在公开市场假设条件下最可能成交的客观、合理价格。

2、本报告有效期限自鉴定报告出具日起一年有效。报告使用期限内使用时，鉴定结论应与报告一起完整使用；若由于国家政策、经济环境及鉴定对象本身的物理状况等因素发生重大变化，对鉴定结论发生严重影响时，应及时申请鉴定机构重新鉴定而不可直接使用。

3、本报告仅服务于本次鉴定目的，他用无效。

4、委托人应当向房地产鉴定机构如实提供鉴定对象的相关资料。本报告主要依据平罗县人民法院提供的《房屋所有权证》、《不动产登记信息》、《房屋他项权证》进行评估，法院应对其所提供资料的真实性、合法性和完整性负责。如因所提供的相关资料失实造成鉴定结果有误的，鉴定机构和鉴定人员不承担相应的责任。

5、本报告结果未考虑处分时所发生的相关费用及资金利息。

6、本报告鉴定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，如市场状况或鉴定对象法律权属、实物状况发生变化，足以影响鉴定对象价值时，应重新委托鉴定评估。

7、本次估价主要以比较法的测算结果做为最终的估价结果，根据所选取实例价格均为含有地下室，但总价值仅以住宅建筑面积参与计算，故该估价对象总价值为评估单价与地上住宅建筑面积(111.49m<sup>2</sup>)的乘积，地下室价值已包含在总价值中。

8、本鉴定报告若出现文字或数字因打印、校对及其他原因发生误差时，请鉴定委托人及时通知本公司更正，否则，误差部分无效。

9、本鉴定报告无副本，复印件无效，任何使用本鉴定报告书复印件的行为造成的后果与本鉴定机构和鉴定人无关。

10、本报告必须完整使用，且经鉴定机构盖章及至少两名房地产司法鉴定人签字盖章，作为一个整体完整使用方为有效。对仅适用本报告中部分内容所导致的可能损失，本鉴定机构不承担责任。

11、本报告由本机构负责解释。未经本机构书面同意，任何单位或个人不得将本报告以任何形式公开发表，也不得在任何公开发表的文件、文章、通告等中引用本鉴定报告的全部或部分内容。

12、当事人对本报告有异议的，自收到报告之日起10日内，可向委托人提出书面复核申请，并由委托人向本机构提出书面申请进行复核。

13、本报告一式五份，四份提交委托人，一份留存鉴定所。

14、本报告的解释权归宁夏启德房地产评估司法鉴定所所有。

## **五、鉴定意见：**

鉴定人员根据鉴定目的，遵循鉴定原则，按照鉴定程序，运用科学的鉴定方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的测算，并结合鉴定经验与影响住宅价值因素的分析，在满足鉴定的假设和限制条件下，确定鉴定对象在价值鉴定时点2019年02月27日的市场价值为：

房地产市场价值鉴定结果汇总表

产权人	产权证号	地理位置	房屋总层数	所在层	用途	结构	建成年代	建筑面积 (m <sup>2</sup> )
王春梅、杨立	石房权证大武口区字第 D201008048 号	大武口区永乐南路汉唐庭院 46 幢 3 单元 302 号房屋及 3 单元 302 号地下室	6	3	住宅	混合	2009	111.49
			6	-1	地下室	混合	2009	19.04
单价 (元/m <sup>2</sup> )			3509					
总价 (元)			391218					
人民币大写金额		叁拾玖万壹仟贰佰壹拾捌元整						
注：本次估价主要以比较法的测算结果做为最终的估价结果，根据所选取实例价格均为含有地下室，但总价值仅以住宅建筑面积参与计算，故该估价对象总价值为评估单价与地上住宅建筑面积 (111.49 m <sup>2</sup> ) 的乘积，地下室价值已包含在总价值中。								

六、落款：

姓名	执业资格	执业证号	签字	签字日期
马思贵	房地产司法鉴定人	640116230206		年 月 日
王志敏	房地产司法鉴定人	640117230202		年 月 日

宁夏启德房地产评估司法鉴定所

二〇一九年三月七日



