



宁夏力天房地产土地资产评估咨询有限公司
关于涉执宁夏嘉利源房地产开发有限公司在建工程处
置司法评估报告

编号：宁力天[2019]司字第 061 号

一、基本情况

1. 估价委托人：

估价委托人：石嘴山市惠农区人民法院

主办法官：刘双龙

电 话：0952-3819902

2. 委托事项：我公司受贵院的委托，派出注册房地产估价师对位于石嘴山市惠农区领航鑫苑小区 15 幢、24 幢在建工程（以下简称估价对象）进行司法评估。

3. 受理日期：2019 年 7 月 31 日

4. 涉执材料：

(1)、《宁夏回族自治区石嘴山市惠农区人民法院执行裁定书》（2018）宁 0205 执 1386 号；

(2)、石嘴山市惠农区人民法院委托评估鉴定通知书；

(3)、《国有土地使用证》；

(4)、《建设工程规划许可证》；

(5)、《建设工程施工许可证》；

(6)、《不动产登记证明》、《测量结果证明》；

(7)、估价委托人提供的与本次估价相关的其他资料。

5. 涉执地点：石嘴山市惠农区领航鑫苑小区 15 幢、24 幢在建工程

6. 在场人员：刘双龙 魏光香 刘建国 杜永军 马静

二、检案摘要

我公司于二零一九年七月三十一日受石嘴山市惠农区人民法院委托由石嘴山市人民法院在执行周萍、宁夏嘉利源房地产开发有限公司、杜和平、

杜买和借款合同纠纷一案中，应周萍的申请，对被执行人宁夏嘉利源房地产开发有限公司名下位于“石嘴山市惠农区领航鑫苑小区 15 幢、24 幢”在建工程总建筑面积 9468.96 平方米（其中 15#楼面积为 4731.36 平方米、24#楼面积为 4737.60 平方米）进行评估。

三、检验过程

1. 先对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘（查勘人：注册房地产估价师：杜永军，房地产估价师：马静；查勘日期 2019 年 7 月 31 日）。本次查勘仅限于估价对象的外观及目前维护管理状况，由于我们没有接受委托且我们不是专业质检机构，故我们不承担对其他被遮盖，未暴露及难于接触到的部分进行检测的责任，也不承担对估价对象建筑结构质量优劣、建筑面积数量准确以及产权的合法性等界定的责任，不能确定估价对象是否存在质量缺陷或安全隐患等方面的问题。

2. 我们在本估价项目中没有得到本公司以外的重要专业帮助。

3. 参与本房地产估价报告的专职注册房地产估价师具备相关司法专业知识和相应的房地产市场分析能力。

4. 我们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）的规定进行分析，形成专业的意见和结论，并撰写本估价报告。

四、分析说明

估价对象位于石嘴山市惠农区领航鑫苑小区 15 幢、24 幢在建工程，估价人员通过实地查勘，认真分析调查收集到的资料，根据估价对象的实际情况及特点，对照估价人员对该区域房地产市场状况的调查情况，结合本次评估目的，遵循房地产估价方法的确定原则认为：本项评估采用比较法及收益法两种估价方法进行评估。

通过对以上两种方法测算结果的分析，并经估价人员对房地产市场情况的调查，得出采用比较法测算结果更能客观反映本次估价对象当前房地

产市场的真实价值，因此估价结果取比较法测算结果，收益法测算结果作为本次估价的参考。在满足全部的估价假设和限制条件下，确定估价对象在价值时点 2019 年 7 月 31 日的估价结果。

估价报告有效期：本估价报告及估价结果使用有效期为壹年（自 2019 年 8 月 23 日至 2020 年 8 月 22 日止）。

五、估价结果

估价对象在价值时点 2019 年 7 月 31 日的估价结果如下：（具体详见估价结果明细表）

估价对象市场价值：总价 RMB14955630 元，大写(人民币)：壹仟肆佰玖拾伍万伍仟陆佰叁拾元整。

估价对象结果明细表

估价对象结果明细表							
15#楼							
产权人	序号	坐落	结构	所在层/总层数	面积（m²）	单价（元/m²）	总价（元）
宁夏嘉利源房地产开发有限公司	1	领航鑫苑小区 15#1-101	混合	1/6	98.57	1534	151206
	2	领航鑫苑小区 15#1-102	混合	1/6	98.57	1549	152685
	3	领航鑫苑小区 15#1-201	混合	2/6	98.57	1565	154262
	4	领航鑫苑小区 15#1-202	混合	2/6	98.57	1580	155741
	5	领航鑫苑小区 15#1-301	混合	3/6	98.57	1657	163330
	6	领航鑫苑小区 15#1-302	混合	3/6	98.57	1673	164908
	7	领航鑫苑小区 15#1-401	混合	4/6	98.57	1595	157219
	8	领航鑫苑小区 15#1-402	混合	4/6	98.57	1611	158796
	9	领航鑫苑小区 15#1-501	混合	5/6	98.57	1580	155741
	10	领航鑫苑小区 15#1-502	混合	5/6	98.57	1596	157318
	11	领航鑫苑小区 15#1-601	混合	6/6	98.57	1503	148151
	12	领航鑫苑小区 15#1-602	混合	6/6	98.57	1518	149629
	13	领航鑫苑小区 15#2-101	混合	1/6	98.57	1549	152685

14	领航鑫苑小区 15#2-102	混合	1/6	98.57	1549	152685
15	领航鑫苑小区 15#2-201	混合	2/6	98.57	1565	154262
16	领航鑫苑小区 15#2-202	混合	2/6	98.57	1565	154262
17	领航鑫苑小区 15#2-301	混合	3/6	98.57	1673	164908
18	领航鑫苑小区 15#2-302	混合	3/6	98.57	1673	164908
19	领航鑫苑小区 15#2-401	混合	4/6	98.57	1611	158796
20	领航鑫苑小区 15#2-402	混合	4/6	98.57	1611	158796
21	领航鑫苑小区 15#2-501	混合	5/6	98.57	1580	155741
22	领航鑫苑小区 15#2-502	混合	5/6	98.57	1580	155741
23	领航鑫苑小区 15#2-601	混合	6/6	98.57	1518	149629
24	领航鑫苑小区 15#2-602	混合	6/6	98.57	1518	149629
25	领航鑫苑小区 15#3-101	混合	1/6	98.57	1549	152685
26	领航鑫苑小区 15#3-102	混合	1/6	98.57	1549	152685
27	领航鑫苑小区 15#3-201	混合	2/6	98.57	1565	154262
28	领航鑫苑小区 15#3-202	混合	2/6	98.57	1565	154262
29	领航鑫苑小区 15#3-301	混合	3/6	98.57	1673	164908
30	领航鑫苑小区 15#3-302	混合	3/6	98.57	1673	164908
31	领航鑫苑小区 15#3-401	混合	4/6	98.57	1611	158796
32	领航鑫苑小区 15#3-402	混合	4/6	98.57	1611	158796
33	领航鑫苑小区 15#3-501	混合	5/6	98.57	1580	155741
34	领航鑫苑小区 15#3-502	混合	5/6	98.57	1580	155741
35	领航鑫苑小区 15#3-601	混合	6/6	98.57	1518	149629
36	领航鑫苑小区 15#3-602	混合	6/6	98.57	1518	149629
37	领航鑫苑小区 15#4-101	混合	1/6	98.57	1549	152685
38	领航鑫苑小区 15#4-102	混合	1/6	98.57	1534	151206
39	领航鑫苑小区 15#4-201	混合	2/6	98.57	1580	155741



	40	领航鑫苑小区 15#4-202	混合	2/6	98.57	1565	154262
	41	领航鑫苑小区 15#4-301	混合	3/6	98.57	1673	164908
	42	领航鑫苑小区 15#4-302	混合	3/6	98.57	1657	163330
	43	领航鑫苑小区 15#4-401	混合	4/6	98.57	1611	158796
	44	领航鑫苑小区 15#4-402	混合	4/6	98.57	1595	157219
	45	领航鑫苑小区 15#4-501	混合	5/6	98.57	1549	152685
	46	领航鑫苑小区 15#4-502	混合	5/6	98.57	1534	151206
	47	领航鑫苑小区 15#4-601	混合	6/6	98.57	1518	149629
	48	领航鑫苑小区 15#4-602	混合	6/6	98.57	1503	148151
合计					4731.36		7472887
24#号楼							
产权人	序号	坐落	结构	所在层/总层数	面积 (m²)	单价 (元/m²)	总价 (元)
宁夏嘉利源房地产开发有限公司	1	领航鑫苑小区 24#1-101	混合	1/6	98.70	1534	151406
	2	领航鑫苑小区 24#1-102	混合	1/6	98.70	1549	152886
	3	领航鑫苑小区 24#1-201	混合	2/6	98.70	1565	154466
	4	领航鑫苑小区 24#1-202	混合	2/6	98.70	1580	155946
	5	领航鑫苑小区 24#1-301	混合	3/6	98.70	1657	163546
	6	领航鑫苑小区 24#1-302	混合	3/6	98.70	1673	165125
	7	领航鑫苑小区 24#1-401	混合	4/6	98.70	1595	157427
	8	领航鑫苑小区 24#1-402	混合	4/6	98.70	1611	159006
	9	领航鑫苑小区 24#1-501	混合	5/6	98.70	1580	155946
	10	领航鑫苑小区 24#1-502	混合	5/6	98.70	1596	157525
	11	领航鑫苑小区 24#1-601	混合	6/6	98.70	1503	148346
	12	领航鑫苑小区 24#1-602	混合	6/6	98.70	1518	149827
	13	领航鑫苑小区 24#2-101	混合	1/6	98.70	1549	152886
	14	领航鑫苑小区 24#2-102	混合	1/6	98.70	1549	152886
	15	领航鑫苑小区 24#2-201	混合	2/6	98.70	1565	154466

16	领航鑫苑小区 24#2-202	混合	2/6	98.70	1565	165125
17	领航鑫苑小区 24#2-301	混合	3/6	98.70	1673	165125
18	领航鑫苑小区 24#2-302	混合	3/6	98.70	1673	159006
19	领航鑫苑小区 24#2-401	混合	4/6	98.70	1611	159006
20	领航鑫苑小区 24#2-402	混合	4/6	98.70	1611	155946
21	领航鑫苑小区 24#2-501	混合	5/6	98.70	1580	155946
22	领航鑫苑小区 24#2-502	混合	5/6	98.70	1580	149827
23	领航鑫苑小区 24#2-601	混合	6/6	98.70	1518	149827
24	领航鑫苑小区 24#2-602	混合	6/6	98.70	1518	152886
25	领航鑫苑小区 24#3-101	混合	1/6	98.70	1549	152886
26	领航鑫苑小区 24#3-102	混合	1/6	98.70	1549	154466
27	领航鑫苑小区 24#3-201	混合	2/6	98.70	1565	154466
28	领航鑫苑小区 24#3-202	混合	2/6	98.70	1565	165125
29	领航鑫苑小区 24#3-301	混合	3/6	98.70	1673	165125
30	领航鑫苑小区 24#3-302	混合	3/6	98.70	1673	159006
31	领航鑫苑小区 24#3-401	混合	4/6	98.70	1611	159006
32	领航鑫苑小区 24#3-402	混合	4/6	98.70	1611	155946
33	领航鑫苑小区 24#3-501	混合	5/6	98.70	1580	155946
34	领航鑫苑小区 24#3-502	混合	5/6	98.70	1580	149827
35	领航鑫苑小区 24#3-601	混合	6/6	98.70	1518	149827
36	领航鑫苑小区 24#3-602	混合	6/6	98.70	1518	152886
37	领航鑫苑小区 24#4-101	混合	1/6	98.70	1549	151406
38	领航鑫苑小区 24#4-102	混合	1/6	98.70	1534	155946

	39	领航鑫苑小区 24#4-201	混合	2/6	98.70	1580	155946
	40	领航鑫苑小区 24#4-202	混合	2/6	98.70	1565	154466
	41	领航鑫苑小区 24#4-301	混合	3/6	98.70	1673	165125
	42	领航鑫苑小区 24#4-302	混合	3/6	98.70	1657	163546
	43	领航鑫苑小区 24#4-401	混合	4/6	98.70	1611	159006
	44	领航鑫苑小区 24#4-402	混合	4/6	98.70	1595	157427
	45	领航鑫苑小区 24#4-501	混合	5/6	98.70	1549	152886
	46	领航鑫苑小区 24#4-502	混合	5/6	98.70	1534	151406
	47	领航鑫苑小区 24#4-601	混合	6/6	98.70	1518	149827
	48	领航鑫苑小区 24#4-602	混合	6/6	98.70	1503	148346
合计					4737.6		7482743
总计					9468.96		14955630

六、注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
尹建生	6419970005	 尹建生	2019年8月23日
杜永军	6420110003	 杜永军	2019年8月23日

宁夏力天房地产土地资产评估咨询有限公司
二零一九年八月二十三日

致 估 价 委 托 人 函

石嘴山市惠农区人民法院：

我公司受贵院的委托，派出注册房地产估价师对位于石嘴山市惠农区领航鑫苑小区 15 幢、24 幢拟司法处置在建工程（以下简称估价对象）进行评估。

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

估价对象：位于石嘴山市惠农区领航鑫苑小区 15 幢、24 幢在建工程。

详见下表：

估价对象明细表					
15#楼					
产权人	序号	坐落	结构	所在层/总层数	面积（m²）
宁夏嘉利源 房地产开发 有限公司	1	领航鑫苑小区 15#1-101	混合	1/6	98.57
	2	领航鑫苑小区 15#1-102	混合	1/6	98.57
	3	领航鑫苑小区 15#1-201	混合	2/6	98.57
	4	领航鑫苑小区 15#1-202	混合	2/6	98.57
	5	领航鑫苑小区 15#1-301	混合	3/6	98.57
	6	领航鑫苑小区 15#1-302	混合	3/6	98.57
	7	领航鑫苑小区 15#1-401	混合	4/6	98.57
	8	领航鑫苑小区 15#1-402	混合	4/6	98.57
	9	领航鑫苑小区 15#1-501	混合	5/6	98.57
	10	领航鑫苑小区 15#1-502	混合	5/6	98.57
	11	领航鑫苑小区 15#1-601	混合	6/6	98.57
	12	领航鑫苑小区 15#1-602	混合	6/6	98.57
	13	领航鑫苑小区 15#2-101	混合	1/6	98.57
	14	领航鑫苑小区 15#2-102	混合	1/6	98.57
	15	领航鑫苑小区 15#2-201	混合	2/6	98.57
	16	领航鑫苑小区 15#2-202	混合	2/6	98.57
	17	领航鑫苑小区 15#2-301	混合	3/6	98.57
	18	领航鑫苑小区 15#2-302	混合	3/6	98.57
	19	领航鑫苑小区 15#2-401	混合	4/6	98.57
	20	领航鑫苑小区 15#2-402	混合	4/6	98.57
	21	领航鑫苑小区 15#2-501	混合	5/6	98.57
	22	领航鑫苑小区 15#2-502	混合	5/6	98.57
	23	领航鑫苑小区 15#2-601	混合	6/6	98.57
	24	领航鑫苑小区 15#2-602	混合	6/6	98.57
	25	领航鑫苑小区 15#3-101	混合	1/6	98.57
	26	领航鑫苑小区 15#3-102	混合	1/6	98.57
	27	领航鑫苑小区 15#3-201	混合	2/6	98.57

	28	领航鑫苑小区 15#3-202	混合	2/6	98.57
	29	领航鑫苑小区 15#3-301	混合	3/6	98.57
	30	领航鑫苑小区 15#3-302	混合	3/6	98.57
	31	领航鑫苑小区 15#3-401	混合	4/6	98.57
	32	领航鑫苑小区 15#3-402	混合	4/6	98.57
	33	领航鑫苑小区 15#3-501	混合	5/6	98.57
	34	领航鑫苑小区 15#3-502	混合	5/6	98.57
	35	领航鑫苑小区 15#3-601	混合	6/6	98.57
	36	领航鑫苑小区 15#3-602	混合	6/6	98.57
	37	领航鑫苑小区 15#4-101	混合	1/6	98.57
	38	领航鑫苑小区 15#4-102	混合	1/6	98.57
	39	领航鑫苑小区 15#4-201	混合	2/6	98.57
	40	领航鑫苑小区 15#4-202	混合	2/6	98.57
	41	领航鑫苑小区 15#4-301	混合	3/6	98.57
	42	领航鑫苑小区 15#4-302	混合	3/6	98.57
	43	领航鑫苑小区 15#4-401	混合	4/6	98.57
	44	领航鑫苑小区 15#4-402	混合	4/6	98.57
	45	领航鑫苑小区 15#4-501	混合	5/6	98.57
	46	领航鑫苑小区 15#4-502	混合	5/6	98.57
	47	领航鑫苑小区 15#4-601	混合	6/6	98.57
	48	领航鑫苑小区 15#4-602	混合	6/6	98.57
合计					4731.36
24#楼					
产权人	序号	坐落	结构	所在层/总层数	面积 (m²)
宁夏嘉利源 房地产开发 有限公司	1	领航鑫苑小区 24#1-101	混合	1/6	98.70
	2	领航鑫苑小区 24#1-102	混合	1/6	98.70
	3	领航鑫苑小区 24#1-201	混合	2/6	98.70
	4	领航鑫苑小区 24#1-202	混合	2/6	98.70
	5	领航鑫苑小区 24#1-301	混合	3/6	98.70
	6	领航鑫苑小区 24#1-302	混合	3/6	98.70
	7	领航鑫苑小区 24#1-401	混合	4/6	98.70
	8	领航鑫苑小区 24#1-402	混合	4/6	98.70
	9	领航鑫苑小区 24#1-501	混合	5/6	98.70
	10	领航鑫苑小区 24#1-502	混合	5/6	98.70
	11	领航鑫苑小区 24#1-601	混合	6/6	98.70
	12	领航鑫苑小区 24#1-602	混合	6/6	98.70
	13	领航鑫苑小区 24#2-101	混合	1/6	98.70
	14	领航鑫苑小区 24#2-102	混合	1/6	98.70
	15	领航鑫苑小区 24#2-201	混合	2/6	98.70
	16	领航鑫苑小区 24#2-202	混合	2/6	98.70
	17	领航鑫苑小区 24#2-301	混合	3/6	98.70
	18	领航鑫苑小区 24#2-302	混合	3/6	98.70
	19	领航鑫苑小区 24#2-401	混合	4/6	98.70
	20	领航鑫苑小区 24#2-402	混合	4/6	98.70

	21	领航鑫苑小区 24#2-501	混合	5/6	98.70
	22	领航鑫苑小区 24#2-502	混合	5/6	98.70
	23	领航鑫苑小区 24#2-601	混合	6/6	98.70
	24	领航鑫苑小区 24#2-602	混合	6/6	98.70
	25	领航鑫苑小区 24#3-101	混合	1/6	98.70
	26	领航鑫苑小区 24#3-102	混合	1/6	98.70
	27	领航鑫苑小区 24#3-201	混合	2/6	98.70
	28	领航鑫苑小区 24#3-202	混合	2/6	98.70
	29	领航鑫苑小区 24#3-301	混合	3/6	98.70
	30	领航鑫苑小区 24#3-302	混合	3/6	98.70
	31	领航鑫苑小区 24#3-401	混合	4/6	98.70
	32	领航鑫苑小区 24#3-402	混合	4/6	98.70
	33	领航鑫苑小区 24#3-501	混合	5/6	98.70
	34	领航鑫苑小区 24#3-502	混合	5/6	98.70
	35	领航鑫苑小区 24#3-601	混合	6/6	98.70
	36	领航鑫苑小区 24#3-602	混合	6/6	98.70
	37	领航鑫苑小区 24#4-101	混合	1/6	98.70
	38	领航鑫苑小区 24#4-102	混合	1/6	98.70
	39	领航鑫苑小区 24#4-201	混合	2/6	98.70
	40	领航鑫苑小区 24#4-202	混合	2/6	98.70
	41	领航鑫苑小区 24#4-301	混合	3/6	98.70
	42	领航鑫苑小区 24#4-302	混合	3/6	98.70
	43	领航鑫苑小区 24#4-401	混合	4/6	98.70
	44	领航鑫苑小区 24#4-402	混合	4/6	98.70
	45	领航鑫苑小区 24#4-501	混合	5/6	98.70
	46	领航鑫苑小区 24#4-502	混合	5/6	98.70
	47	领航鑫苑小区 24#4-601	混合	6/6	98.70
	48	领航鑫苑小区 24#4-602	混合	6/6	98.70
合计					4737.6
总计					9468.96

价值时点：2019 年 7 月 31 日

价值类型：本报告中的价值是在估价目的、价值时点条件下的公开市场价值标准。

估价方法：比较法、收益法。

估价结果：估价人员根据特定的估价目的，本所秉着客观、公正、科学、独立的估价原则，按照估价工作程序，在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的测算，结合估价经验及对影响房地产市场价格的因素进行分析，选用适宜的估价方法，满足全部的估价假设和限制条件下，确定估价对象在价值时点 2019 年 7 月 31 日的估价结果如下：

总价 RMB14955630 元，大写(人民币)：壹仟肆佰玖拾伍万伍仟陆佰叁拾元整。（具体详见估价结果明细表）

估价对象结果明细表							
15#楼							
产权人	序号	坐落	结构	所在层/总层数	面积（m²）	单价（元/m²）	总价（元）
宁夏嘉利源房地产开发有限公司	1	领航鑫苑小区 15#1-101	混合	1/6	98.57	1534	151206
	2	领航鑫苑小区 15#1-102	混合	1/6	98.57	1549	152685
	3	领航鑫苑小区 15#1-201	混合	2/6	98.57	1565	154262
	4	领航鑫苑小区 15#1-202	混合	2/6	98.57	1580	155741
	5	领航鑫苑小区 15#1-301	混合	3/6	98.57	1657	163330
	6	领航鑫苑小区 15#1-302	混合	3/6	98.57	1673	164908
	7	领航鑫苑小区 15#1-401	混合	4/6	98.57	1595	157219
	8	领航鑫苑小区 15#1-402	混合	4/6	98.57	1611	158796
	9	领航鑫苑小区 15#1-501	混合	5/6	98.57	1580	155741
	10	领航鑫苑小区 15#1-502	混合	5/6	98.57	1596	157318
	11	领航鑫苑小区 15#1-601	混合	6/6	98.57	1503	148151
	12	领航鑫苑小区 15#1-602	混合	6/6	98.57	1518	149629
	13	领航鑫苑小区 15#2-101	混合	1/6	98.57	1549	152685
	14	领航鑫苑小区 15#2-102	混合	1/6	98.57	1549	152685
	15	领航鑫苑小区 15#2-201	混合	2/6	98.57	1565	154262
	16	领航鑫苑小区 15#2-202	混合	2/6	98.57	1565	154262
	17	领航鑫苑小区 15#2-301	混合	3/6	98.57	1673	164908
	18	领航鑫苑小区 15#2-302	混合	3/6	98.57	1673	164908
	19	领航鑫苑小区 15#2-401	混合	4/6	98.57	1611	158796
	20	领航鑫苑小区 15#2-402	混合	4/6	98.57	1611	158796
	21	领航鑫苑小区 15#2-501	混合	5/6	98.57	1580	155741
	22	领航鑫苑小区 15#2-502	混合	5/6	98.57	1580	155741

	23	领航鑫苑小区 15#2-601	混合	6/6	98.57	1518	149629
	24	领航鑫苑小区 15#2-602	混合	6/6	98.57	1518	149629
	25	领航鑫苑小区 15#3-101	混合	1/6	98.57	1549	152685
	26	领航鑫苑小区 15#3-102	混合	1/6	98.57	1549	152685
	27	领航鑫苑小区 15#3-201	混合	2/6	98.57	1565	154262
	28	领航鑫苑小区 15#3-202	混合	2/6	98.57	1565	154262
	29	领航鑫苑小区 15#3-301	混合	3/6	98.57	1673	164908
	30	领航鑫苑小区 15#3-302	混合	3/6	98.57	1673	164908
	31	领航鑫苑小区 15#3-401	混合	4/6	98.57	1611	158796
	32	领航鑫苑小区 15#3-402	混合	4/6	98.57	1611	158796
	33	领航鑫苑小区 15#3-501	混合	5/6	98.57	1580	155741
	34	领航鑫苑小区 15#3-502	混合	5/6	98.57	1580	155741
	35	领航鑫苑小区 15#3-601	混合	6/6	98.57	1518	149629
	36	领航鑫苑小区 15#3-602	混合	6/6	98.57	1518	149629
	37	领航鑫苑小区 15#4-101	混合	1/6	98.57	1549	152685
	38	领航鑫苑小区 15#4-102	混合	1/6	98.57	1534	151206
	39	领航鑫苑小区 15#4-201	混合	2/6	98.57	1580	155741
	40	领航鑫苑小区 15#4-202	混合	2/6	98.57	1565	154262
	41	领航鑫苑小区 15#4-301	混合	3/6	98.57	1673	164908
	42	领航鑫苑小区 15#4-302	混合	3/6	98.57	1657	163330
	43	领航鑫苑小区 15#4-401	混合	4/6	98.57	1611	158796
	44	领航鑫苑小区 15#4-402	混合	4/6	98.57	1595	157219
	45	领航鑫苑小区 15#4-501	混合	5/6	98.57	1549	152685
	46	领航鑫苑小区 15#4-502	混合	5/6	98.57	1534	151206
	47	领航鑫苑小区 15#4-601	混合	6/6	98.57	1518	149629
	48	领航鑫苑小区 15#4-602	混合	6/6	98.57	1503	148151
合计					4731.36		7472887

24#号楼							
产权人	序号	坐落	结构	所在层/总层数	面积 (m²)	单价 (元/m²)	总价 (元)
宁夏嘉利源房地产开发有限公司	1	领航鑫苑小区 24#1-101	混合	1/6	98.70	1534	151406
	2	领航鑫苑小区 24#1-102	混合	1/6	98.70	1549	152886
	3	领航鑫苑小区 24#1-201	混合	2/6	98.70	1565	154466
	4	领航鑫苑小区 24#1-202	混合	2/6	98.70	1580	155946
	5	领航鑫苑小区 24#1-301	混合	3/6	98.70	1657	163546
	6	领航鑫苑小区 24#1-302	混合	3/6	98.70	1673	165125
	7	领航鑫苑小区 24#1-401	混合	4/6	98.70	1595	157427
	8	领航鑫苑小区 24#1-402	混合	4/6	98.70	1611	159006
	9	领航鑫苑小区 24#1-501	混合	5/6	98.70	1580	155946
	10	领航鑫苑小区 24#1-502	混合	5/6	98.70	1596	157525
	11	领航鑫苑小区 24#1-601	混合	6/6	98.70	1503	148346
	12	领航鑫苑小区 24#1-602	混合	6/6	98.70	1518	149827
	13	领航鑫苑小区 24#2-101	混合	1/6	98.70	1549	152886
	14	领航鑫苑小区 24#2-102	混合	1/6	98.70	1549	152886
	15	领航鑫苑小区 24#2-201	混合	2/6	98.70	1565	154466
	16	领航鑫苑小区 24#2-202	混合	2/6	98.70	1565	154466
	17	领航鑫苑小区 24#2-301	混合	3/6	98.70	1673	165125
	18	领航鑫苑小区 24#2-302	混合	3/6	98.70	1673	165125
	19	领航鑫苑小区 24#2-401	混合	4/6	98.70	1611	159006
	20	领航鑫苑小区 24#2-402	混合	4/6	98.70	1611	159006
	21	领航鑫苑小区 24#2-501	混合	5/6	98.70	1580	155946
	22	领航鑫苑小区 24#2-502	混合	5/6	98.70	1580	155946
	23	领航鑫苑小区 24#2-601	混合	6/6	98.70	1518	149827
	24	领航鑫苑小区 24#2-602	混合	6/6	98.70	1518	149827
	25	领航鑫苑小区 24#3-101	混合	1/6	98.70	1549	152886

	26	领航鑫苑小区 24#3-102	混合	1/6	98.70	1549	154466
	27	领航鑫苑小区 24#3-201	混合	2/6	98.70	1565	154466
	28	领航鑫苑小区 24#3-202	混合	2/6	98.70	1564	165125
	29	领航鑫苑小区 24#3-301	混合	3/6	98.70	1673	165125
	30	领航鑫苑小区 24#3-302	混合	3/6	98.70	1673	159006
	31	领航鑫苑小区 24#3-401	混合	4/6	98.70	1611	159006
	32	领航鑫苑小区 24#3-402	混合	4/6	98.70	1611	155946
	33	领航鑫苑小区 24#3-501	混合	5/6	98.70	1580	155946
	34	领航鑫苑小区 24#3-502	混合	5/6	98.70	1580	149827
	35	领航鑫苑小区 24#3-601	混合	6/6	98.70	1518	149827
	36	领航鑫苑小区 24#3-602	混合	6/6	98.70	1518	152886
	37	领航鑫苑小区 24#4-101	混合	1/6	98.70	1549	151406
	38	领航鑫苑小区 24#4-102	混合	1/6	98.70	1534	155946
	39	领航鑫苑小区 24#4-201	混合	2/6	98.70	1580	155946
	40	领航鑫苑小区 24#4-202	混合	2/6	98.70	1565	154466
	41	领航鑫苑小区 24#4-301	混合	3/6	98.70	1673	165125
	42	领航鑫苑小区 24#4-302	混合	3/6	98.70	1657	163546
	43	领航鑫苑小区 24#4-401	混合	4/6	98.70	1611	159006
	44	领航鑫苑小区 24#4-402	混合	4/6	98.70	1595	157427
	45	领航鑫苑小区 24#4-501	混合	5/6	98.70	1549	152886
	46	领航鑫苑小区 24#4-502	混合	5/6	98.70	1534	151406
	47	领航鑫苑小区 24#4-601	混合	6/6	98.70	1518	149827
	48	领航鑫苑小区 24#4-602	混合	6/6	98.70	1503	148346
合计					4737.6		7482743
总计					9468.96		14955630

法定代表人:



宁夏力天房地产土地资产评估咨询有限公司

二零一九年八月二十三日



目 录

注册房地产估价师声明.....	1
估价的假设和限制条件.....	2
房地产估价结果报告.....	6
一、估价委托人.....	6
二、估价机构.....	6
三、估价目的.....	6
四、估价对象.....	6
五、价值时点.....	13
六、价值类型.....	14
七、估价原则.....	14
八、估价依据.....	14
九、估价方法.....	16
十、估价结果.....	17
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
房地产估价技术报告.....	1
一、估价对象描述与分析.....	1
二、市场背景分析.....	7
三、最高最佳利用分析.....	12
四、估价方法适用性分析.....	14
五、估价测算过程.....	15
六、估价结果确定.....	31

附件：

- (一) 《宁夏回族自治区石嘴山市惠农区人民法院执行裁定书》(复印件)
- (二) 《石嘴山市惠农区人民法院委托评估鉴定通知书》
- (三) 估价对象位置图
- (四) 估价对象相关照片
- (五) 估价对象权属证明复印件
- (六) 房地产估价机构营业执照和资质证书复印件
- (七) 注册房地产估价师估价资格证书复印件

注册房地产估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

1. 注册房地产估价师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，但受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。
3. 注册房地产估价师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，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见；
4. 注册房地产估价师是按照有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告。

估价的假设和限制条件

一、估价假设条件

(一) 一般假设

1. 估价人员依据估价委托人提供的《国有土地使用证》、《建筑规划许可证》、《建筑规划施工许可证》、《不动产登记证明》、《测量查询证明》等资料，对估价对象的权属、面积、用途等资料进行了检查，对估价对象房屋进行了实地查勘，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予以核实的情况下，假定估价委托人提供的《国有土地使用证》、《建筑规划许可证》、《建筑规划施工许可证》、《不动产登记证明》、《测量查询证明》及估价对象的权属、面积、用途等资料合法、真实、准确及完整有效。估价委托人对所提供情况和资料的真实性、合法性及完整性负责。因所提供情况和资料失实造成估价结果有误的，评估机构和估价人员不承担相应的责任。

2. 本次估价是以估价委托人提供于本估价机构的估价对象无权属纠纷，无法律、法规规定禁止按本次估价目的使用的其他情形为假设前提。

3. 估价人员对估价对象房屋安全、周边环境进行了实地查勘，但估价人员对估价对象房屋、周边环境的实地查勘仅限于在查勘之日的外观作一般性的查勘，对结构及难以接触到的部分等内在质量情况及需要对环境进行的检测，本所没有专业上的能力及资质，故不能确定其有无内在缺陷等房屋安全及环境污染问题，故在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相关的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象房屋安全及周边环境能够符合国家有关技术、质量、验收规范，符合国家有关安全使用标准。

4. 估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。

5. 我们评估采用公开市场价值标准，即在价值时点对估价对象进行合理销售的最佳价格。这里假设：

(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) 不存在特殊买者的附加出价。
6. 估价对象应以保持估价人员现场查勘时的现状持续使用为估价前提。
7. 报告有效期内无足以影响房地产市场发生实质性变化的国家财税、土地利用等政策的重大调整变化。

(二) 特殊类假设

1. 未定事项假设

本次估价的估价对象不存在未确定事项，故本次估价报告无未定事项假设。

2. 背离事实假设

本次估价不考虑评估对象被查封、原有担保物权和其他优先受偿款、以及估价对象原有的租赁权及用益物权对本次估价结果的影响，故本次估价报告存在背离事实假设。

3. 不相一致假设

根据估价委托人提供的委托书及相关权属资料显示，《石嘴山市惠农区人民法院委托评估鉴定通知书》记载估价对象坐落为“石嘴山市惠农区领航鑫源小区 15 幢、24 幢”与《建筑规划许可证》记载估价对象项目名称“领航鑫苑小区工程中的“源”字均不一致，本次估价以《建筑规划许可证》中“苑”为准。故本次估价报告存在不相一致事项假设。

4. 依据不足假设

估价人员未掌握到估价对象欠缴税费、拖欠物业费、供暖费、水电气费等情况及金额，本次估价设定上述税费均已交清，故本次估价报告存在依据不足假设。

二、估价报告使用限制

- 1. 本报告估价目的仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不作他用，如若改变估价目的必须重新评估。

2. 本报告只限于估价委托人及本次估价目的涉及的估价利害关系人使用。未经本评估机构和估价人员同意，本估价报告的全部或部分内容不得向估价委托人及估价报告审查部门之外的单位和个人提供，凡因委托人使用估价报告不当而引起的后果，评估机构和估价人员不承担相应的责任。本估价报告也不得发表于任何公开媒体上，报告解释权为本评估机构所有。

3. 本估价报告书由正文和附件两部分共同构成，不得随意分割使用。本报告经法定代表人签章，注册房地产估价师签章，评估机构盖章并作为一个整体时有效。

4. 估价对象的建筑面积、建筑结构、建造年代、用途等均以估价委托人提供的《国有土地使用证》、《建筑规划许可证》、《建筑规划施工许可证》、《不动产登记证明》、《测量查询证明》中记载的数据为依据。若与国家有关测绘部门最终确认的数据有差异，本报告估价结果应做相应调整。若估价对象利用方式、价值时点、建筑面积等影响房地产价格的因素发生变化，该估价结果应作相应调整，甚至重估。

5. 本估价报告书应与估价对象的合法产权证一并使用方才有效，评估仅对正确使用本报告者负责。

6. 本报告对估价对象市场价格的把握，相对于价值时点状况以及估价对象的现状而言，并未考虑市场价格波动、税费率的变化、国家经济政策发生变化及其不可抗力等因素对估价对象价值的影响，使用者在运用本报告的结果时应充分考虑。

7. 因估价人员无法准确把握未来房地产市场变化风险和短期强制处分等因素对估价对象价值产生影响的大小，故提请报告使用人使用该估价报告时需全面考虑。

8. 本估价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，请估价委托人及时通知本估价机构更正，否则，误差部分无效。

9. 本报告的结果是估价对象在价值时点的公开市场价格，由于时间及房地产市场价格的变化，本报告使用有效期限为壹年，即：自 2019 年 8 月 23 日至 2020 年 8 月 22 日止。若房地产市场价格变化较快时应对估价对象

价值进行重新评估。

10、本次评估，根据估价委托人提供的《国有土地使用证》、《建筑规划许可证》、《建筑规划施工许可证》、《不动产登记证明》、《测量查询证明》中记载估价对象位于“石嘴山市惠农区领航鑫苑小区 15 幢、24 幢”在建工程，该项目规划总用地面积为 108112 平方米，建设规模为叁万零柒佰玖拾壹平方米。地上为一栋五层住宅楼（17#）、六栋地上六层住宅楼（15#、16#、18#、19#、21#、24#楼），本次估价对象为 15#、24#楼在建工程。

11、根据估价人员实地勘察与调查，本次估价对象在估价时点暂时无法办理《房屋所有权证》，提请报告使用人注意。

12、根据估价人员实地勘察与调查，本次估价对象在估价时点部分房地产处在租约期内，提请报告使用人注意。

13、根据估价人员实地勘察，本次估价对象部分为装修房，部分为毛坯房，本次评估的评估价值为不含装修的价值，提请报告使用人注意。

14. 评估结果不等于评估对象处置可实现的成交价，不应被认为是对评估对象处置成交价保证。

15. 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。

房地产估价结果报告

一、估价委托人

估价委托人：石嘴山市惠农区人民法院

主办法官：刘双龙

电 话：0952-3819902

二、估价机构

评估机构名称：宁夏力天房地产土地资产评估咨询有限公司

法定代表人：尹建生

地址：兴庆区中山南街 70 号—4 层

统一社会信用代码：91640100227789560B

估价机构资质等级：壹级

资质证书编号：宁建房估证字[2016]第 001 号

有效期限：2019 年 7 月 9 日至 2022 年 7 月 8 日

联系电话：0951-6035532

邮 编：750001

三、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据

四、估价对象

(一) 区位状况描述

石嘴山市惠农区地处宁夏最北端，东临黄河，西依贺兰山，北与内蒙古乌海市接壤，是宁夏的北大门，距首府银川市 80 公里。惠农区是 2004 年经国务院批准，撤消原惠农县和石嘴山区合并成立的市辖区，截止 2013 年，下辖 3 乡 3 镇、6 个街道，区域面积 1254 平方千米，总人口 20 万，城市化率 76%。

惠农区全区城乡集市贸易市场达 6 个，农区全区社会消费品零售总额达到

国家房地产一级评估机构

评估机构地址：宁夏回族自治区银川市兴庆区中山南街 70 号—4 层

联系电话：0951-6035532

15.53 亿元，比 2003 年增长 1 倍，年均增长 12.6 %。制定了《关于加快服务业发展的实施意见》，确定了"新型工业化适配型现代服务业"的发展定位。实施了惠农陆路口岸及口岸经济区规划建设，宁夏惠农陆路口岸已于 2010 年 2 月 25 日通过自治区口岸办和联检单位的总体验收，3 月 29 日举行了宁夏惠农陆路口岸联检单位进驻仪式，基本具备了封关运行、对外开放的基础条件。具备口岸通关、国际货物代理、船舶代理、国际集装箱运输、堆存、仓储等多项口岸功能，成为西北地区首个具备高效便捷的进出口通道的内陆港口和天津港腹地的重要内陆港。通过口岸功能的进一步完善，可实现年吞吐量 10 万只标准集装箱，年物流配送能力为 200 万吨，预计年可实现营业收入 55600 万元。

惠农区古代为游牧之地，也是北方游牧民族觊觎中原的关口，南达甘、陕，北往内蒙古，东渡黄河至鄂尔多斯高原，西越贺兰山进入阿拉善草原。

惠农区是宁夏工业的发祥地。矿产资源非常丰富，铝、金、钛、锆、硅石、黏土等矿藏十分丰富，尤以"太西乌金"而文明世界。其探明储量 4.32 亿吨，故有"煤都"之称。

（二）区位因素

该估价对象坐落在石嘴山市惠农区领航鑫苑小区 15 幢、24 幢，其四至为：东至石大路，南至石嘴山市第五小学，西至乐才路，北至园林路。该区域位于惠农区住宅规划区域内，影响住宅房地产价格的主要区域因素：

1. 周围基础配套设施及生活服务设施较完善，该区域居住规模较大，有银河苑、银善一区、世纪花园等住宅区，基础配套设施完善，达到“七通”（通上水，通下水，通暖，通电，通讯，通路，通天然气）的开发程度。周围有中国邮政储蓄银行等金融营业网点；附近有人民商场连锁超市、秀芳副食品商店、农贸市场、餐厅、平价便利店等生活经营服务设施。该区域对居民的生活较方便。

2. 公共配套服务设施及教育配套设施较完善，周围有银河燕宝卫生院、石嘴山市第一体育馆等公共配套设施，区域内有石嘴山市第五小学、石嘴山

市第一中学等教育配套设施。

3. 交通：出行的便捷、时耗等交通方便程度直接影响房地产价格。交通因素对房地产的影响，主要有出入可利用的交通工具、道路状况、交通管制情况、停车方便程度和收费标准等。

该估价对象所处区域内有园林路、石大路通过，路网密度适中，对内对外交通较便捷，区域内有公交线路及站点，通 5 路公交车；居民出行较方便。

4. 周围环境和景观：主要包括大气环境、水文环境、声觉环境、视觉环境、卫生环境和人文环境等。

估价对象所在区域以住宅区为主，周围空气质量好，地下水及饮用水均无污染，周边无较大噪声污染，也无辐射、固体废物等污染，周围建筑物规划整齐，视野开阔，且无其他视觉影响，自然环境较好；估价对象周围有农贸市场，故所在小区周围生活垃圾较分散，卫生环境一般；估价对象所在区域为石嘴山惠农区商品房及安置房集中居住区，故居民素质一般，人文环境一般。

（三）实物状况描述

实物因素主要包括建筑规模、外观、建筑结构、设施设备、装饰装修、层高、空间布局、采光通风和维修保养状况等。根据估价委托人提供的《国有土地使用证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》、《不动产登记证明》、《测量查询证明》中记载及估价人员现场查勘记录情况，估价对象房地产的实物状况如下：

1. 项目概况：该项目规划总用地面积为 108112 平方米、建设规模为叁万零柒佰玖拾壹平方米，一栋地上五层住宅楼（17#楼）、六栋地上六层住宅楼（15#、16#、18#、19#、21#、24#）。本次估价对象为 15#、24#楼，评估总建筑面积为 9468.96 平方米（其中 15#楼建筑面积为 4731.36 平方米、24#楼建筑面积为 4737.6 平方米）。

2. 实物状况：至价值时点时，估价对象实物状况一览表如下：

国家房地产一级评估机构

评估机构地址：宁夏回族自治区银川市兴庆区中山南街 70 号—4 层

联系电话：0951-6035532

15#楼									
序号	幢名	坐落	形象进度	所在层/总层数	本次评估面积 (㎡)	房屋用途	朝向	房屋结构	备注
1	15 号楼	1-101	已建成投入使用	1/6	98.57	住宅	东西	混合	边户
2	15 号楼	1-102	已建成投入使用	1/6	98.57	住宅	东西	混合	
3	15 号楼	1-201	已建成投入使用	2/6	98.57	住宅	东西	混合	边户
4	15 号楼	1-202	已建成投入使用	2/6	98.57	住宅	东西	混合	
5	15 号楼	1-301	已建成投入使用	3/6	98.57	住宅	东西	混合	边户
6	15 号楼	1-302	已建成投入使用	3/6	98.57	住宅	东西	混合	
7	15 号楼	1-401	已建成投入使用	4/6	98.57	住宅	东西	混合	边户
8	15 号楼	1-402	已建成投入使用	4/6	98.57	住宅	东西	混合	
9	15 号楼	1-501	已建成投入使用	5/6	98.57	住宅	东西	混合	边户
10	15 号楼	1-502	已建成投入使用	5/6	98.57	住宅	东西	混合	
11	15 号楼	1-601	已建成投入使用	6/6	98.57	住宅	东西	混合	边户
12	15 号楼	1-602	已建成投入使用	6/6	98.57	住宅	东西	混合	
13	15 号楼	2-101	已建成投入使用	1/6	98.57	住宅	东西	混合	
14	15 号楼	2-102	已建成投入使用	1/6	98.57	住宅	东西	混合	
15	15 号楼	2-201	已建成投入使用	2/6	98.57	住宅	东西	混合	
16	15 号楼	2-202	已建成投入使用	2/6	98.57	住宅	东西	混合	
17	15 号楼	2-301	已建成投入使用	3/6	98.57	住宅	东西	混合	
18	15 号楼	2-302	已建成投入使用	3/6	98.57	住宅	东西	混合	
19	15 号楼	2-401	已建成投入使用	4/6	98.57	住宅	东西	混合	
20	15 号楼	2-402	已建成投入使用	4/6	98.57	住宅	东西	混合	
21	15 号楼	2-501	已建成投入使用	5/6	98.57	住宅	东西	混合	
22	15 号楼	2-502	已建成投入使用	5/6	98.57	住宅	东西	混合	
23	15 号楼	2-601	已建成投入使用	6/6	98.57	住宅	东西	混合	
24	15 号楼	2-602	已建成投入使用	6/6	98.57	住宅	东西	混合	
25	15 号楼	3-101	已建成投入使用	1/6	98.57	住宅	东西	混合	
26	15 号楼	3-102	已建成投入使用	1/6	98.57	住宅	东西	混合	

国家房地产一级评估机构

评估机构地址：宁夏回族自治区银川市兴庆区中山南街 70 号—4 层

联系电话：0951-6035532

27	15 号楼	3-201	已建成投入使用	2/6	98.57	住宅	东西	混合	
28	15 号楼	3-202	已建成投入使用	2/6	98.57	住宅	东西	混合	
29	15 号楼	3-301	已建成投入使用	3/6	98.57	住宅	东西	混合	
30	15 号楼	3-302	已建成投入使用	3/6	98.57	住宅	东西	混合	
31	15 号楼	3-401	已建成投入使用	4/6	98.57	住宅	东西	混合	
32	15 号楼	3-402	已建成投入使用	4/6	98.57	住宅	东西	混合	
33	15 号楼	3-501	已建成投入使用	5/6	98.57	住宅	东西	混合	
34	15 号楼	3-502	已建成投入使用	5/6	98.57	住宅	东西	混合	
35	15 号楼	3-601	已建成投入使用	6/6	98.57	住宅	东西	混合	
36	15 号楼	3-602	已建成投入使用	6/6	98.57	住宅	东西	混合	
37	15 号楼	4-101	已建成投入使用	1/6	98.57	住宅	东西	混合	
38	15 号楼	4-102	已建成投入使用	1/6	98.57	住宅	东西	混合	边户
39	15 号楼	4-201	已建成投入使用	2/6	98.57	住宅	东西	混合	
40	15 号楼	4-202	已建成投入使用	2/6	98.57	住宅	东西	混合	边户
41	15 号楼	4-301	已建成投入使用	3/6	98.57	住宅	东西	混合	
42	15 号楼	4-302	已建成投入使用	3/6	98.57	住宅	东西	混合	边户
43	15 号楼	4-401	已建成投入使用	4/6	98.57	住宅	东西	混合	
44	15 号楼	4-402	已建成投入使用	4/6	98.57	住宅	东西	混合	边户
45	15 号楼	4-501	已建成投入使用	5/6	98.57	住宅	东西	混合	
46	15 号楼	4-502	已建成投入使用	5/6	98.57	住宅	东西	混合	边户
47	15 号楼	4-601	已建成投入使用	6/6	98.57	住宅	东西	混合	
48	15 号楼	4-602	已建成投入使用	6/6	98.57	住宅	东西	混合	边户
合计					4731.36				
24#楼									
序号	幢名	坐落	形象进度	所在层/总层数	本次评估面积 (m²)	房屋用途	朝向	房屋结构	备注
1	24 号楼	1-101	已建成投入使用	1/6	98.70	住宅	东西	混合	边户
2	24 号楼	1-102	已建成投入使用	1/6	98.70	住宅	东西	混合	
3	24 号楼	1-201	已建成投入使用	2/6	98.70	住宅	东西	混合	边户

国家房地产一级评估机构

评估机构地址：宁夏回族自治区银川市兴庆区中山南街 70 号—4 层

联系电话：0951-6035532

4	24 号楼	1-202	已建成投入使用	2/6	98.70	住宅	东西	混合	
5	24 号楼	1-301	已建成投入使用	3/6	98.70	住宅	东西	混合	边户
6	24 号楼	1-302	已建成投入使用	3/6	98.70	住宅	东西	混合	
7	24 号楼	1-401	已建成投入使用	4/6	98.70	住宅	东西	混合	边户
8	24 号楼	1-402	已建成投入使用	4/6	98.70	住宅	东西	混合	
9	24 号楼	1-501	已建成投入使用	5/6	98.70	住宅	东西	混合	边户
10	24 号楼	1-502	已建成投入使用	5/6	98.70	住宅	东西	混合	
11	24 号楼	1-601	已建成投入使用	6/6	98.70	住宅	东西	混合	边户
12	24 号楼	1-602	已建成投入使用	6/6	98.70	住宅	东西	混合	
13	24 号楼	2-101	已建成投入使用	1/6	98.70	住宅	东西	混合	
14	24 号楼	2-102	已建成投入使用	1/6	98.70	住宅	东西	混合	
15	24 号楼	2-201	已建成投入使用	2/6	98.70	住宅	东西	混合	
16	24 号楼	2-202	已建成投入使用	2/6	98.70	住宅	东西	混合	
17	24 号楼	2-301	已建成投入使用	3/6	98.70	住宅	东西	混合	
18	24 号楼	2-302	已建成投入使用	3/6	98.70	住宅	东西	混合	
19	24 号楼	2-401	已建成投入使用	4/6	98.70	住宅	东西	混合	
20	24 号楼	2-402	已建成投入使用	4/6	98.70	住宅	东西	混合	
21	24 号楼	2-501	已建成投入使用	5/6	98.70	住宅	东西	混合	
22	24 号楼	2-502	已建成投入使用	5/6	98.70	住宅	东西	混合	
23	24 号楼	2-601	已建成投入使用	6/6	98.70	住宅	东西	混合	
24	24 号楼	2-602	已建成投入使用	6/6	98.70	住宅	东西	混合	
25	24 号楼	3-101	已建成投入使用	1/6	98.70	住宅	东西	混合	
26	24 号楼	3-102	已建成投入使用	1/6	98.70	住宅	东西	混合	
27	24 号楼	3-201	已建成投入使用	2/6	98.70	住宅	东西	混合	
28	24 号楼	3-202	已建成投入使用	2/6	98.70	住宅	东西	混合	
29	24 号楼	3-301	已建成投入使用	3/6	98.70	住宅	东西	混合	
30	24 号楼	3-302	已建成投入使用	3/6	98.70	住宅	东西	混合	
31	24 号楼	3-401	已建成投入使用	4/6	98.70	住宅	东西	混合	

国家房地产一级评估机构

评估机构地址：宁夏回族自治区银川市兴庆区中山南街 70 号—4 层

联系电话：0951-6035532

32	24 号楼	3-402	已建成投入使用	4/6	98.70	住宅	东西	混合	
33	24 号楼	3-501	已建成投入使用	5/6	98.70	住宅	东西	混合	
34	24 号楼	3-502	已建成投入使用	5/6	98.70	住宅	东西	混合	
35	24 号楼	3-601	已建成投入使用	6/6	98.70	住宅	东西	混合	
36	24 号楼	3-602	已建成投入使用	6/6	98.70	住宅	东西	混合	
37	24 号楼	4-101	已建成投入使用	1/6	98.70	住宅	东西	混合	
38	24 号楼	4-102	已建成投入使用	1/6	98.70	住宅	东西	混合	边户
39	24 号楼	4-201	已建成投入使用	2/6	98.70	住宅	东西	混合	
40	24 号楼	4-202	已建成投入使用	2/6	98.70	住宅	东西	混合	边户
41	24 号楼	4-301	已建成投入使用	3/6	98.70	住宅	东西	混合	
42	24 号楼	4-302	已建成投入使用	3/6	98.70	住宅	东西	混合	边户
43	24 号楼	4-401	已建成投入使用	4/6	98.70	住宅	东西	混合	
44	24 号楼	4-402	已建成投入使用	4/6	98.70	住宅	东西	混合	边户
45	24 号楼	4-501	已建成投入使用	5/6	98.70	住宅	东西	混合	
46	24 号楼	4-502	已建成投入使用	5/6	98.70	住宅	东西	混合	边户
47	24 号楼	4-601	已建成投入使用	6/6	98.70	住宅	东西	混合	
48	24 号楼	4-602	已建成投入使用	6/6	98.70	住宅	东西	混合	边户
合计					4737.6				
总计					9468.96				

根据估价委托人提供的资料及估价人员现场查勘：估价对象为在建工程，已建成投入使用。至估价时点时，估价对象配套设施较完善，室内水、电、暖、通讯设施齐全，房屋维护状况较好，能够满足使用要求。

2. 土地实物状况

该估价对象所占有的宗地坐落在石嘴山市惠农区领航鑫苑小区 15 幢、24 幢，其四至为：东至石大路，南至石嘴山市第五小学，西至乐才路，北至园林路。该区域位于惠农区住宅规划区域内，宗地形状规则，地势平整，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，目前达到宗地内“七通一平”（通上水，通下水，通暖，通电，通讯，通路，通天然气，场地平整）的开发程度。

(四) 权益状况描述

1、土地权益状况

国有土地使用证号	土地使用权人	座落	地号	地类(用途)	使用权类型	使用权面积(m²)	终止日期
惠国用(2012)第 60261 号	宁夏嘉利源房地产开发有限公司	惠农区石大路 西、园林路南	2/16/529	商住	出让	108112	商业：2050 年 11 月 21 日 住宅：2080 年 11 月 21 日

2、建设工程规划许可证

编号	建设单位(个人)	建设工程项目名称	建设位置	建设规模
建字第 1420023 号	宁夏嘉利源房地产开发有限公司	领航鑫苑小区工程（详见注解）	惠农区乐才路东、园林路南	叁万零柒佰玖拾壹平方米
备注	1、建设用地规划许可证：1120008； 2、惠国用（2012）第 60261 号； 3、建筑定验线单。 注：一栋地上五层住宅楼（17#楼），六栋地上六层住宅楼（15#、16#、18#、19#、21#、24#楼）			

3、建筑工程施工许可证

编号	建设单位	工程名称	建设地址	建设规模(m²)	合同价格(万元)	设计单位	施工单位	监理单位	合同工期
640203201605120101	宁夏嘉利源房地产开发有限公司	惠农区领航鑫苑住宅小区 15#-19#楼、21#、24#	惠农区乐才路东、园林路南	31540	2389.9940	河北九易宸工程设计有限公司	宁夏建昌建筑实业有限公司	石嘴山市鸿建设建设监理有限公司	2015-10-20 至 2016-08-30

4. 他项权利状况

司法鉴定评估价值的影响因素包括拍卖房地产的瑕疵，但不应包括被查封房地产原有的担保物权和其他优先受偿权。故本次评估不考虑抵押权等他项权利。

五、价值时点

2019 年 7 月 31 日（以估价人员实地查勘完成日期为价值时点）。

六、价值类型

本次评估的价值为估价对象房地产市场价值，市场价值是指估价对象经适当的营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式于价值时点自愿进行交易的金额，选用比较法、成本法、收益法、假设开发法等估价方法评估得出的价值。

七、估价原则

房地产价格是由其效用、有效需求相互作用影响所形成的，而这些因素又经常处于变动之中，房地产估价总的要求是独立、客观、公正，在本次估价作业中，我们遵循的原则主要有下列 5 项：

1. 独立、客观、公正原则

要求站在中立的立场上，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或价格的原则。

2. 合法原则

要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

3. 价值时点原则

要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。

4. 最高最佳利用原则

要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。

5. 替代原则

要求估价结果与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差在合理范围内的原则。

八、估价依据

（一）全国人大、国务院及有关部门颁布实施的法律、法规和规章

1. 《中华人民共和国物权法》
2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》
3. 《中华人民共和国资产管理法》
4. 《中华人民共和国土地管理法》
5. 《中华人民共和国拍卖法》
6. 《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》
7. 《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》
8. 《最高人民法院网络司法拍卖若干问题规定》
9. 《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》
10. 《人民法院委托评估工作规范》

（二）有关技术标准

中华人民共和国国家质量技术监督局、中华人民共和国建设部联合发布的中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》GB/T50291-2015

中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局、中华人民共和国住房和城乡建设部联合发布的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）估价委托人提供的有关资料

（1）《宁夏回族自治区石嘴山市惠农区人民法院执行裁定书》（2018）宁 0205 执 1386 号；

（2）《石嘴山市惠农区人民法院委托评估鉴定通知书》；

（3）《国有土地使用证》；

（4）《建设工程规划许可证》、《建设工程施工许可证》；

（5）《不动产登记证明》、《测量查询证明》；

（6）估价委托人提供的与本次估价相关的其他资料。

（四）估价方掌握的有关资料和估价人员实地查勘、调查所获取的资料

1. 委托估价合同

2. 估价对象现场查勘记录
3. 估价人员实地考察、取证、调查所取得的资料
4. 本所搜集掌握的相关资料

九、估价方法

房地产估价的常用方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法及其他估价方法。依据《房地产估价规范》，结合估价目的及估价师收集的有关资料，本次估价选择比较法、收益法进行评估。

（一）本次估价所选取方法的理由

1. 选取比较法的理由

比较法是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。估价对象虽为在建工程，但考虑到估价对象房地产在区域内有与估价对象类似房地产交易实例，故选用比较法评估。

2. 选取收益法的理由

收益法是预测估价对象的未来收益，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估价对象价值或价格的方法。估价对象及其同类房地产有租金等经济收入，所以适合采用收益法。

（二）本次估价未选取方法的理由

1. 成本法适用对象为很少发生交易的、没有收益或没有潜在收益的房地产，估价对象不是成本法的适用对象，且成本法未充分考虑供求关系等市场因素对房地产价值的影响，测算结果不能准确体现其市场价值，故不宜采用成本法。

2. 假设开发法适用于在建工程及待开发用地的估价，能够正确判断估价对象最佳开发利用方式、能够正确预测估价对象开发完的成价值。本次估价对象虽为在建工程，但已建成投入使用，为非待开发建设物业，故本

次估价不宜采用假设开发法。

(三) 估价方法定义

1. 比较法

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，以此估算对象的客观合理价格或价值的方法。

其公式为：比较价值=可比实例成交价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×房地产状况调整系数

2. 收益法

收益法是指通过预测估价对象未来各期的净收益，然后利用适当的报酬率将其折算到价值时点后相加来求取估价对象价值的方法。

其公式为： $V = a / r[1 - 1 / (1+r)^n]$

其中：V 表示：估价对象收益价值

a 表示：未来各年的净收益（元，元/m²）

r 表示：报酬率（%）

n 表示：未来可获取收益的年限（年）

十、估价结果

估价人员根据特定的估价目的，遵循公认的估价原则，按照严谨的估价工作程序，选用科学合理的估价方法，在对影响估价对象价值因素进行综合分析的基础上，确定本次估价对象房地产在 2019 年 7 月 31 日的评估价值为：总价 RMB14955630 元，大写(人民币)：壹仟肆佰玖拾伍万伍仟陆佰叁拾元整。（具体详见估价对象结果明细表）

估价对象结果明细表							
15#楼							
产权人	序号	坐落	结构	所在层/总层数	面积（m²）	单价（元/m²）	总价（元）
宁夏嘉利	1	领航鑫苑小区 15#1-101	混合	1/6	98.57	1534	151206

源房地产 开发有限 公司	2	领航鑫苑小区 15#1-102	混合	1/6	98.57	1549	152685
	3	领航鑫苑小区 15#1-201	混合	2/6	98.57	1565	154262
	4	领航鑫苑小区 15#1-202	混合	2/6	98.57	1580	155741
	5	领航鑫苑小区 15#1-301	混合	3/6	98.57	1657	163330
	6	领航鑫苑小区 15#1-302	混合	3/6	98.57	1673	164908
	7	领航鑫苑小区 15#1-401	混合	4/6	98.57	1595	157219
	8	领航鑫苑小区 15#1-402	混合	4/6	98.57	1611	158796
	9	领航鑫苑小区 15#1-501	混合	5/6	98.57	1580	155741
	10	领航鑫苑小区 15#1-502	混合	5/6	98.57	1596	157318
	11	领航鑫苑小区 15#1-601	混合	6/6	98.57	1503	148151
	12	领航鑫苑小区 15#1-602	混合	6/6	98.57	1518	149629
	13	领航鑫苑小区 15#2-101	混合	1/6	98.57	1549	152685
	14	领航鑫苑小区 15#2-102	混合	1/6	98.57	1549	152685
	15	领航鑫苑小区 15#2-201	混合	2/6	98.57	1565	154262
	16	领航鑫苑小区 15#2-202	混合	2/6	98.57	1565	154262
	17	领航鑫苑小区 15#2-301	混合	3/6	98.57	1673	164908
	18	领航鑫苑小区 15#2-302	混合	3/6	98.57	1673	164908
	19	领航鑫苑小区 15#2-401	混合	4/6	98.57	1611	158796
	20	领航鑫苑小区 15#2-402	混合	4/6	98.57	1611	158796
	21	领航鑫苑小区 15#2-501	混合	5/6	98.57	1580	155741
	22	领航鑫苑小区 15#2-502	混合	5/6	98.57	1580	155741
	23	领航鑫苑小区 15#2-601	混合	6/6	98.57	1518	149629
	24	领航鑫苑小区 15#2-602	混合	6/6	98.57	1518	149629
	25	领航鑫苑小区 15#3-101	混合	1/6	98.57	1549	152685
	26	领航鑫苑小区 15#3-102	混合	1/6	98.57	1549	152685

国家房地产一级评估机构

评估机构地址：宁夏回族自治区银川市兴庆区中山南街 70 号—4 层

联系电话：0951-6035532

	27	领航鑫苑小区 15#3-201	混合	2/6	98.57	1565	154262
	28	领航鑫苑小区 15#3-202	混合	2/6	98.57	1565	154262
	29	领航鑫苑小区 15#3-301	混合	3/6	98.57	1673	164908
	30	领航鑫苑小区 15#3-302	混合	3/6	98.57	1673	164908
	31	领航鑫苑小区 15#3-401	混合	4/6	98.57	1611	158796
	32	领航鑫苑小区 15#3-402	混合	4/6	98.57	1611	158796
	33	领航鑫苑小区 15#3-501	混合	5/6	98.57	1580	155741
	34	领航鑫苑小区 15#3-502	混合	5/6	98.57	1580	155741
	35	领航鑫苑小区 15#3-601	混合	6/6	98.57	1518	149629
	36	领航鑫苑小区 15#3-602	混合	6/6	98.57	1518	149629
	37	领航鑫苑小区 15#4-101	混合	1/6	98.57	1549	152685
	38	领航鑫苑小区 15#4-102	混合	1/6	98.57	1534	151206
	39	领航鑫苑小区 15#4-201	混合	2/6	98.57	1580	155741
	40	领航鑫苑小区 15#4-202	混合	2/6	98.57	1565	154262
	41	领航鑫苑小区 15#4-301	混合	3/6	98.57	1673	164908
	42	领航鑫苑小区 15#4-302	混合	3/6	98.57	1657	163330
	43	领航鑫苑小区 15#4-401	混合	4/6	98.57	1611	158796
	44	领航鑫苑小区 15#4-402	混合	4/6	98.57	1595	157219
	45	领航鑫苑小区 15#4-501	混合	5/6	98.57	1549	152685
	46	领航鑫苑小区 15#4-502	混合	5/6	98.57	1534	151206
	47	领航鑫苑小区 15#4-601	混合	6/6	98.57	1518	149629
	48	领航鑫苑小区 15#4-602	混合	6/6	98.57	1503	148151
合计					4731.36		7472887
24#号楼							
产权人	序号	坐落	结构	所在层/总层数	面积 (m²)	单价 (元/m²)	总价 (元)

国家房地产一级评估机构

评估机构地址：宁夏回族自治区银川市兴庆区中山南街 70 号—4 层

联系电话：0951-6035532

宁夏嘉利源房地产开发有限公司	1	领航鑫苑小区 24#1-101	混合	1/6	98.70	1534	151406
	2	领航鑫苑小区 24#1-102	混合	1/6	98.70	1549	152886
	3	领航鑫苑小区 24#1-201	混合	2/6	98.70	1565	154466
	4	领航鑫苑小区 24#1-202	混合	2/6	98.70	1580	155946
	5	领航鑫苑小区 24#1-301	混合	3/6	98.70	1657	163546
	6	领航鑫苑小区 24#1-302	混合	3/6	98.70	1673	165125
	7	领航鑫苑小区 24#1-401	混合	4/6	98.70	1595	157427
	8	领航鑫苑小区 24#1-402	混合	4/6	98.70	1611	159006
	9	领航鑫苑小区 24#1-501	混合	5/6	98.70	1580	155946
	10	领航鑫苑小区 24#1-502	混合	5/6	98.70	1596	157525
	11	领航鑫苑小区 24#1-601	混合	6/6	98.70	1503	148346
	12	领航鑫苑小区 24#1-602	混合	6/6	98.70	1518	149827
	13	领航鑫苑小区 24#2-101	混合	1/6	98.70	1549	152886
	14	领航鑫苑小区 24#2-102	混合	1/6	98.70	1549	152886
	15	领航鑫苑小区 24#2-201	混合	2/6	98.70	1565	154466
	16	领航鑫苑小区 24#2-202	混合	2/6	98.70	1565	154466
	17	领航鑫苑小区 24#2-301	混合	3/6	98.70	1673	165125
	18	领航鑫苑小区 24#2-302	混合	3/6	98.70	1673	165125
	19	领航鑫苑小区 24#2-401	混合	4/6	98.70	1611	159006
	20	领航鑫苑小区 24#2-402	混合	4/6	98.70	1611	159006
	21	领航鑫苑小区 24#2-501	混合	5/6	98.70	1580	155946
	22	领航鑫苑小区 24#2-502	混合	5/6	98.70	1580	155946
	23	领航鑫苑小区 24#2-601	混合	6/6	98.70	1518	149827
	24	领航鑫苑小区 24#2-602	混合	6/6	98.70	1518	149827
	25	领航鑫苑小区 24#3-101	混合	1/6	98.70	1549	152886

	26	领航鑫苑小区 24#3-102	混合	1/6	98.70	1549	154466
	27	领航鑫苑小区 24#3-201	混合	2/6	98.70	1565	154466
	28	领航鑫苑小区 24#3-202	混合	2/6	98.70	1564	165125
	29	领航鑫苑小区 24#3-301	混合	3/6	98.70	1673	165125
	30	领航鑫苑小区 24#3-302	混合	3/6	98.70	1673	159006
	31	领航鑫苑小区 24#3-401	混合	4/6	98.70	1611	159006
	32	领航鑫苑小区 24#3-402	混合	4/6	98.70	1611	155946
	33	领航鑫苑小区 24#3-501	混合	5/6	98.70	1580	155946
	34	领航鑫苑小区 24#3-502	混合	5/6	98.70	1580	149827
	35	领航鑫苑小区 24#3-601	混合	6/6	98.70	1518	149827
	36	领航鑫苑小区 24#3-602	混合	6/6	98.70	1518	152886
	37	领航鑫苑小区 24#4-101	混合	1/6	98.70	1549	151406
	38	领航鑫苑小区 24#4-102	混合	1/6	98.70	1534	155946
	39	领航鑫苑小区 24#4-201	混合	2/6	98.70	1580	155946
	40	领航鑫苑小区 24#4-202	混合	2/6	98.70	1565	154466
	41	领航鑫苑小区 24#4-301	混合	3/6	98.70	1673	165125
	42	领航鑫苑小区 24#4-302	混合	3/6	98.70	1657	163546
	43	领航鑫苑小区 24#4-401	混合	4/6	98.70	1611	159006
	44	领航鑫苑小区 24#4-402	混合	4/6	98.70	1595	157427
	45	领航鑫苑小区 24#4-501	混合	5/6	98.70	1549	152886
	46	领航鑫苑小区 24#4-502	混合	5/6	98.70	1534	151406
	47	领航鑫苑小区 24#4-601	混合	6/6	98.70	1518	149827
	48	领航鑫苑小区 24#4-602	混合	6/6	98.70	1503	148346
合计					4737.6		7482743
总计					9468.96		14955630

十一、注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
尹建生	6419970005		2019年8月23日
杜永军	6420110003		2019年8月23日

十二、实地查勘期

2019 年 7 月 31 日至 2019 年 7 月 31 日。

十三、估价作业期

2019 年 7 月 31 日至 2019 年 8 月 23 日。

宁夏力天房地产土地资产评估咨询有限公司

二零一九年八月二十三日



宁夏回族自治区石嘴山市惠农区人民法院

执行裁定书

(2018)宁0205执1386号

申请执行人：周萍，女，1968年5月20日出生，汉族，宁夏丰盛源商贸有限公司法定代表人，住宁夏银川市兴庆区太阳都市花园33-3-702号。身份证号码：152725197011283686。

被执行人：宁夏嘉利源房地产开发有限公司，住所地：惠农区惠安大街990-4号。组织机构代码：69431323-8。



法定代表人：杜和平，宁夏嘉利源房地产开发有限公司董事长。

被执行人：杜和平，男，1967年6月8日出生，汉族，宁夏嘉利源房地产开发有限公司董事长，住宁夏石嘴山市惠农区嘉园小区。身份证号码：612722196706086715。

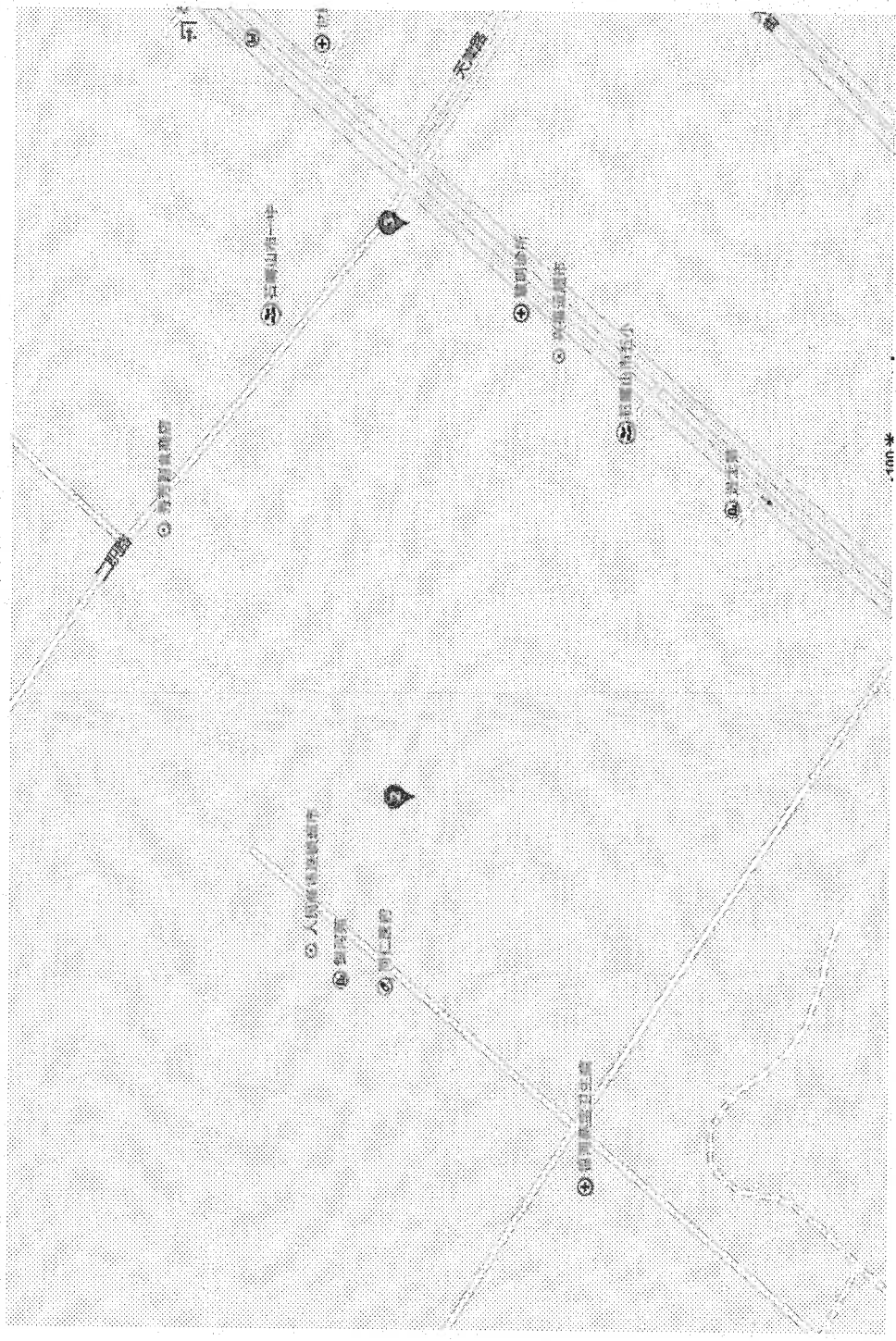
被执行人：杜买和，男，1971年8月2日出生，汉族，宁夏嘉利源房地产开发有限公司总经理，住宁夏石嘴山市惠农区尚城名邸5-1-601号。身份证号码：61272219710802675X。

周萍申请执行宁夏嘉利源房地产开发有限公司、杜和平、杜买和借款合同纠纷一案，石嘴山市中级人民法院立案执行后，经调查发现被执行人在本院涉及多起执行案件，为便与执行，节省司法资源，于2018年10月10日作出了

石嘴山市惠农区人民法院
委托评估鉴定通知书

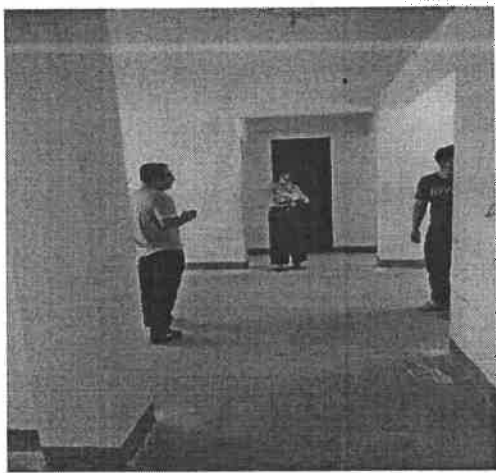
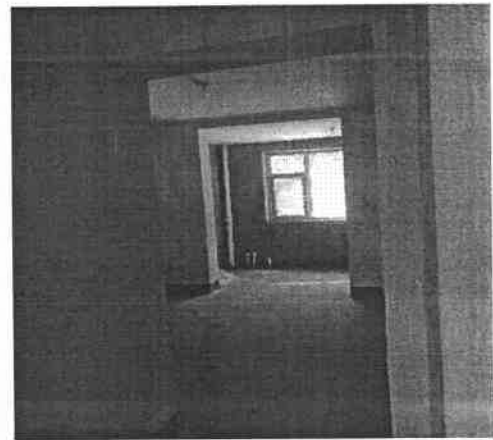
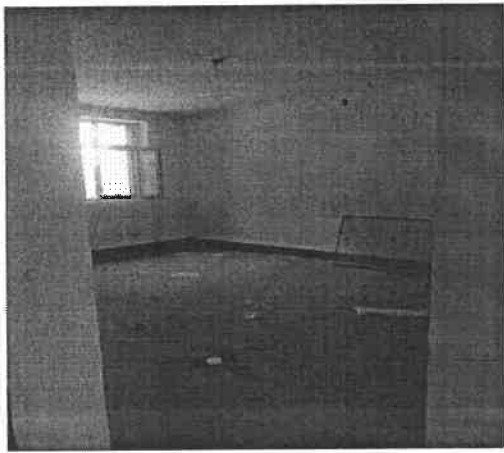
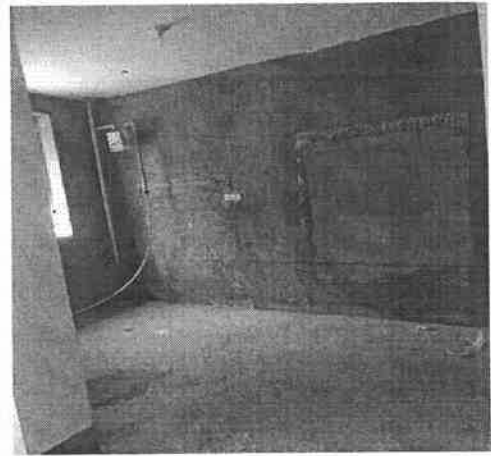
委托方	石嘴山市惠农区人民法院		
受托方	宁夏力天房地产评估咨询事务所		
委托时间	2019 年 7 月 31 日	委托单位签收时间	2019 年 月 日
<p>委托评估鉴定的具体内容与要求：</p> <p>请对被执行人宁夏嘉利源房地产开发有限公司所有的位于石嘴山市惠农区领航鑫源小区 15 幢、24 幢楼房进行评估。</p> <p>主办法官签字：</p> <p>联系电话：0952-3819902</p>			
鉴定时限	30 个工作日内		
提交材料登记	1、本院执行裁定书一份。		
备注			
委托人（章） 		受托人（章）  2019 年 7 月 31 日	

估价对象位置示意图



估价对象照片





惠 国用 (2012) 第 60261 号

土地使用权人	宁夏嘉利源房地产开发有限公司		
座 落	惠农区石大梁西、园林路南		
地 号	2716/539	图 号	
地类 (用途)	商住	取得价格	
使用权类型	出让	终止日期	2028年11月01日
使用权面积	108112 M ²	其 中	108112 M ²
		分摊面积	0.00 M ²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



石嘴山市

图 号 长

3907-6

《中华人民共和国土地管理法》

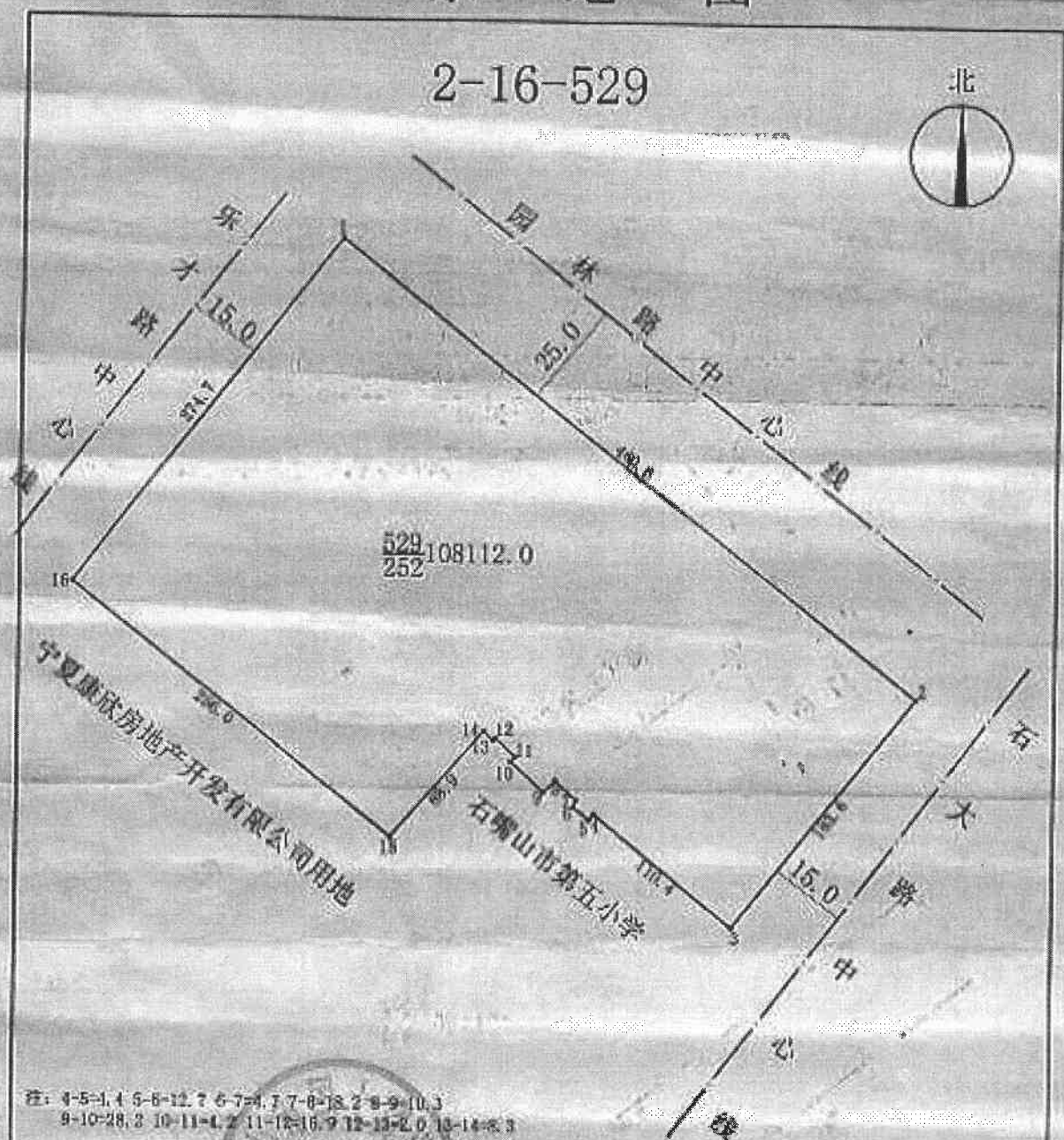
0.00 M

108112.0 M

2012年11月20日

宗地图

2-16-529



注: 4-5=1.4 5-6=12.7 6-7=4.7 7-8=18.2 8-9=10.3
9-10=28.3 10-11=4.2 11-12=16.9 12-13=2.0 13-14=3.3

比例尺: 1: 200

使用者	宁夏嘉利源房地产开发有限公司	用途	商业住宅
面积	108112.0平方米	绘图	李存国
宗地图来源	测量出图	审核人	郭学明
测绘单位	石嘴山市兰辉测绘有限公司	日期	2012.05.11

设计单位 德智华



中华人民共和国

建设工程规划许可证

建字第 1420023 号

根据《中华人民共和国城乡规划法》第四十条规定，经审核，本建设工程符合城乡规划要求，颁发此证。

发证机关 石岐山市规划管理局

日期 二〇一四年六月十二日



石岐山市规划管理局

建设单位(个人)	宁夏嘉利源房地产开发有限公司
建设项目名称	领航鑫苑小区工程(详见注解)
建设位置	惠农区乐才路东、园林路南
建设规模	叁万零柒佰玖拾壹平方米

附图及附件名称

1. 建设用地规划许可证: 1120008;
2. 惠国用(2012)第60261号;
3. 建筑定验线单。

注: 一栋地上五层住宅楼(17#楼)、六栋地上六层住宅楼(15#、16#、18#、19#、21#、24#楼)。

遵守事项

- 一、本证是经城乡规划主管部门依法审核, 建设工程符合城乡规划要求的法律凭证。
- 二、未取得本证或不按本证规定进行建设的, 均属违法建设。
- 三、未经发证机关许可, 本证的各项规定不得随意变更。
- 四、城乡规划主管部门依法有权查验本证, 建设单位(个人)有责任提交查验。
- 五、本证所需附图与附件由发证机关依法确定, 与本证具有同等法律效力。

校对与原件一致 徐智华



中华人民共和国 建筑工程施工许可证

编号 64003201605120101

根据《中华人民共和国建筑法》第八条规定，经审查，
本建筑工程符合施工条件，准予施工。

特发此证

建设单位	宁夏嘉利源房地产开发有限公司		
工程名称	惠农区领航鑫源住宅小区 13#-19#、21#、24#		
建设地址	惠农区乐才路东、园林路南		
建设规模	31540 m ²	合同价格	2389.9940 万元
勘察单位	宁夏建材银川地质工程勘察院		
设计单位	河北九易庄宸工程设计有限公司		
施工单位	宁夏建昌建筑实业有限公司		
监理单位	石嘴山市鸿建建设监理有限公司		
勘察单位项目负责人	韦思刚	设计单位项目负责人	胡翌
施工单位项目负责人	密学峰	总监理工程师	哈德兵
合同工期	2015-10-20 到 2016-08-30		
备注	<p>同意开工。建设单位应严格按照《建筑法》及有关 规定从事建筑活动。</p>		

注意事项:

- 一、本证放置施工现场,作为准予施工的依据。
未经发证机关许可,本证的各项内容不得涂改。

办理状态

已预告

已预告抵押

已产权

已转移产权

已现房抵押

已查封[48套/0㎡]

查封中

已冻结

已异议

已备案

已现售备案

已网签

已预售许可

楼栋

[48套/0.0㎡]

房屋ID ☐ 实测建筑面积 ☐ 预测建筑面积 ☐ 分摊土地面积 ☐ 实测套内建筑面积 ☐ 公摊面积 ☐ 土地用途 ☐ 房屋用途

☐ 户型 ☐ 房屋结构 ☐ 单元名称 ☐ 产权人 ☐ 不动产权证号 ☐ 坐落 ☐ 全部

定位项: 不动产单元号

实际层	层情况	1	2	3	4	5	6	7	8
6	[8套/0.0㎡]	601号 房屋ID: SFW_795538 预测建筑面积: 98.7㎡ 单元名称: 1单元	602号 房屋ID: SFW_795544 预测建筑面积: 98.7㎡ 单元名称: 1单元	601号 房屋ID: SFW_795550 预测建筑面积: 98.7㎡ 单元名称: 2单元	602号 房屋ID: SFW_795556 预测建筑面积: 98.7㎡ 单元名称: 2单元	601号 房屋ID: SFW_795562 预测建筑面积: 98.7㎡ 单元名称: 3单元	602号 房屋ID: SFW_795568 预测建筑面积: 98.7㎡ 单元名称: 3单元	601号 房屋ID: SFW_795574 预测建筑面积: 98.7㎡ 单元名称: 4单元	602号 房屋ID: SFW_795580 预测建筑面积: 98.7㎡ 单元名称: 4单元
5	[8套/0.0㎡]	501号 房屋ID: SFW_795537 预测建筑面积: 98.7㎡ 单元名称: 1单元	502号 房屋ID: SFW_795543 预测建筑面积: 98.7㎡ 单元名称: 1单元	501号 房屋ID: SFW_795549 预测建筑面积: 98.7㎡ 单元名称: 2单元	502号 房屋ID: SFW_795555 预测建筑面积: 98.7㎡ 单元名称: 2单元	501号 房屋ID: SFW_795561 预测建筑面积: 98.7㎡ 单元名称: 3单元	502号 房屋ID: SFW_795567 预测建筑面积: 98.7㎡ 单元名称: 3单元	501号 房屋ID: SFW_795573 预测建筑面积: 98.7㎡ 单元名称: 4单元	502号 房屋ID: SFW_795579 预测建筑面积: 98.7㎡ 单元名称: 4单元
4	[8套/0.0㎡]	401号 房屋ID: SFW_795536 预测建筑面积: 98.7㎡ 单元名称: 1单元	402号 房屋ID: SFW_795542 预测建筑面积: 98.7㎡ 单元名称: 1单元	401号 房屋ID: SFW_795548 预测建筑面积: 98.7㎡ 单元名称: 2单元	402号 房屋ID: SFW_795554 预测建筑面积: 98.7㎡ 单元名称: 2单元	401号 房屋ID: SFW_795560 预测建筑面积: 98.7㎡ 单元名称: 3单元	402号 房屋ID: SFW_795566 预测建筑面积: 98.7㎡ 单元名称: 3单元	401号 房屋ID: SFW_795572 预测建筑面积: 98.7㎡ 单元名称: 4单元	402号 房屋ID: SFW_795578 预测建筑面积: 98.7㎡ 单元名称: 4单元
3	[8套/0.0㎡]	301号 房屋ID: SFW_795535 预测建筑面积: 98.7㎡ 单元名称: 1单元	302号 房屋ID: SFW_795541 预测建筑面积: 98.7㎡ 单元名称: 1单元	301号 房屋ID: SFW_795547 预测建筑面积: 98.7㎡ 单元名称: 2单元	302号 房屋ID: SFW_795553 预测建筑面积: 98.7㎡ 单元名称: 2单元	301号 房屋ID: SFW_795559 预测建筑面积: 98.7㎡ 单元名称: 3单元	302号 房屋ID: SFW_795565 预测建筑面积: 98.7㎡ 单元名称: 3单元	301号 房屋ID: SFW_795571 预测建筑面积: 98.7㎡ 单元名称: 4单元	302号 房屋ID: SFW_795577 预测建筑面积: 98.7㎡ 单元名称: 4单元
2	[8套/0.0㎡]	201号 房屋ID: SFW_795534 预测建筑面积: 98.7㎡ 单元名称: 1单元	202号 房屋ID: SFW_795540 预测建筑面积: 98.7㎡ 单元名称: 1单元	201号 房屋ID: SFW_795546 预测建筑面积: 98.7㎡ 单元名称: 2单元	202号 房屋ID: SFW_795552 预测建筑面积: 98.7㎡ 单元名称: 2单元	201号 房屋ID: SFW_795558 预测建筑面积: 98.7㎡ 单元名称: 3单元	202号 房屋ID: SFW_795564 预测建筑面积: 98.7㎡ 单元名称: 3单元	201号 房屋ID: SFW_795570 预测建筑面积: 98.7㎡ 单元名称: 4单元	202号 房屋ID: SFW_795576 预测建筑面积: 98.7㎡ 单元名称: 4单元
1	[8套/0.0㎡]	101号 房屋ID: SFW_795533 预测建筑面积: 98.7㎡ 单元名称: 1单元	102号 房屋ID: SFW_795539 预测建筑面积: 98.7㎡ 单元名称: 1单元	101号 房屋ID: SFW_795545 预测建筑面积: 98.7㎡ 单元名称: 2单元	102号 房屋ID: SFW_795551 预测建筑面积: 98.7㎡ 单元名称: 2单元	101号 房屋ID: SFW_795557 预测建筑面积: 98.7㎡ 单元名称: 3单元	102号 房屋ID: SFW_795563 预测建筑面积: 98.7㎡ 单元名称: 3单元	101号 房屋ID: SFW_795569 预测建筑面积: 98.7㎡ 单元名称: 4单元	102号 房屋ID: SFW_795575 预测建筑面积: 98.7㎡ 单元名称: 4单元

办理状态		已预告	已预告抵押	已在建工程抵押	已产权	已转移产权	已现房抵押	已查封[48套/0㎡]	
查封中		已冻结	已异议	已备案	已现售备案	已网签	已预售许可		
楼栋 [48套/0㎡]		<input type="checkbox"/> 房屋ID <input type="checkbox"/> 实测建筑面积 <input type="checkbox"/> 预测建筑面积 <input type="checkbox"/> 分摊土地面积 <input type="checkbox"/> 实测套内建筑面积 <input type="checkbox"/> 公摊面积 <input type="checkbox"/> 土地用途 <input type="checkbox"/> 房屋用途 <input type="checkbox"/> 户型 <input type="checkbox"/> 房屋结构 <input type="checkbox"/> 单元名称 <input type="checkbox"/> 产权人 <input type="checkbox"/> 不动产权证号 <input type="checkbox"/> 不动产单元号 <input type="checkbox"/> 坐落 <input type="checkbox"/> 全部							
定位项:		<div>不动产单元号</div>							
实际层	层情况	1	2	3	4	5	6	7	8
6	[8套/0.0㎡]	601号 房屋ID: SFW_795316 预测建筑面积: 98.57㎡ 单元名称: 1单元	602号 房屋ID: SFW_795322 预测建筑面积: 98.57㎡ 单元名称: 1单元	601号 房屋ID: SFW_795328 预测建筑面积: 98.57㎡ 单元名称: 2单元	602号 房屋ID: SFW_795334 预测建筑面积: 98.57㎡ 单元名称: 2单元	601号 房屋ID: SFW_795340 预测建筑面积: 98.57㎡ 单元名称: 3单元	602号 房屋ID: SFW_795346 预测建筑面积: 98.57㎡ 单元名称: 3单元	601号 房屋ID: SFW_795352 预测建筑面积: 98.57㎡ 单元名称: 4单元	602号 房屋ID: SFW_795358 预测建筑面积: 98.57㎡ 单元名称: 4单元
5	[8套/0.0㎡]	501号 房屋ID: SFW_795315 预测建筑面积: 98.57㎡ 单元名称: 1单元	502号 房屋ID: SFW_795321 预测建筑面积: 98.57㎡ 单元名称: 1单元	501号 房屋ID: SFW_795327 预测建筑面积: 98.57㎡ 单元名称: 2单元	502号 房屋ID: SFW_795333 预测建筑面积: 98.57㎡ 单元名称: 2单元	501号 房屋ID: SFW_795339 预测建筑面积: 98.57㎡ 单元名称: 3单元	502号 房屋ID: SFW_795345 预测建筑面积: 98.57㎡ 单元名称: 3单元	501号 房屋ID: SFW_795351 预测建筑面积: 98.57㎡ 单元名称: 4单元	502号 房屋ID: SFW_795357 预测建筑面积: 98.57㎡ 单元名称: 4单元
4	[8套/0.0㎡]	401号 房屋ID: SFW_795314 预测建筑面积: 98.57㎡ 单元名称: 1单元	402号 房屋ID: SFW_795320 预测建筑面积: 98.57㎡ 单元名称: 1单元	401号 房屋ID: SFW_795326 预测建筑面积: 98.57㎡ 单元名称: 2单元	402号 房屋ID: SFW_795332 预测建筑面积: 98.57㎡ 单元名称: 2单元	401号 房屋ID: SFW_795338 预测建筑面积: 98.57㎡ 单元名称: 3单元	402号 房屋ID: SFW_795344 预测建筑面积: 98.57㎡ 单元名称: 3单元	401号 房屋ID: SFW_795350 预测建筑面积: 98.57㎡ 单元名称: 4单元	402号 房屋ID: SFW_795356 预测建筑面积: 98.57㎡ 单元名称: 4单元
3	[8套/0.0㎡]	301号 房屋ID: SFW_795313 预测建筑面积: 98.57㎡ 单元名称: 1单元	302号 房屋ID: SFW_795319 预测建筑面积: 98.57㎡ 单元名称: 1单元	301号 房屋ID: SFW_795325 预测建筑面积: 98.57㎡ 单元名称: 2单元	302号 房屋ID: SFW_795331 预测建筑面积: 98.57㎡ 单元名称: 2单元	301号 房屋ID: SFW_795337 预测建筑面积: 98.57㎡ 单元名称: 3单元	302号 房屋ID: SFW_795343 预测建筑面积: 98.57㎡ 单元名称: 3单元	301号 房屋ID: SFW_795349 预测建筑面积: 98.57㎡ 单元名称: 4单元	302号 房屋ID: SFW_795355 预测建筑面积: 98.57㎡ 单元名称: 4单元
2	[8套/0.0㎡]	201号 房屋ID: SFW_795312 预测建筑面积: 98.57㎡ 单元名称: 1单元	202号 房屋ID: SFW_795318 预测建筑面积: 98.57㎡ 单元名称: 1单元	201号 房屋ID: SFW_795324 预测建筑面积: 98.57㎡ 单元名称: 2单元	202号 房屋ID: SFW_795330 预测建筑面积: 98.57㎡ 单元名称: 2单元	201号 房屋ID: SFW_795336 预测建筑面积: 98.57㎡ 单元名称: 3单元	202号 房屋ID: SFW_795342 预测建筑面积: 98.57㎡ 单元名称: 3单元	201号 房屋ID: SFW_795348 预测建筑面积: 98.57㎡ 单元名称: 4单元	202号 房屋ID: SFW_795354 预测建筑面积: 98.57㎡ 单元名称: 4单元
1	[8套/0.0㎡]	101号 房屋ID: SFW_795311 预测建筑面积: 98.57㎡ 单元名称: 1单元	102号 房屋ID: SFW_795317 预测建筑面积: 98.57㎡ 单元名称: 1单元	101号 房屋ID: SFW_795323 预测建筑面积: 98.57㎡ 单元名称: 2单元	102号 房屋ID: SFW_795329 预测建筑面积: 98.57㎡ 单元名称: 2单元	101号 房屋ID: SFW_795335 预测建筑面积: 98.57㎡ 单元名称: 3单元	102号 房屋ID: SFW_795341 预测建筑面积: 98.57㎡ 单元名称: 3单元	101号 房屋ID: SFW_795347 预测建筑面积: 98.57㎡ 单元名称: 4单元	102号 房屋ID: SFW_795353 预测建筑面积: 98.57㎡ 单元名称: 4单元

测量结果

		总建筑面积		4731.36 m ² (住宅)
单元号	房号	套内面积	套分摊面积	套建筑面积
	1 单元-101 号	85.09	13.48	98.57
	1 单元-102 号	85.09	13.48	98.57
	1 单元-201 号	85.09	13.48	98.57
	1 单元-202 号	85.09	13.48	98.57
	1 单元-301 号	85.09	13.48	98.57
	1 单元-302 号	85.09	13.48	98.57
	1 单元-401 号	85.09	13.48	98.57
	1 单元-402 号	85.09	13.48	98.57
	1 单元-501 号	85.09	13.48	98.57
	1 单元-502 号	85.09	13.48	98.57
	1 单元-601 号	85.09	13.48	98.57
	1 单元-602 号	85.09	13.48	98.57
	2 单元-101 号	85.09	13.48	98.57
	2 单元-102 号	85.09	13.48	98.57
	2 单元-201 号	85.09	13.48	98.57
	2 单元-202 号	85.09	13.48	98.57
	2 单元-301 号	85.09	13.48	98.57
	2 单元-302 号	85.09	13.48	98.57
	2 单元-401 号	85.09	13.48	98.57
	2 单元-402 号	85.09	13.48	98.57
	2 单元-501 号	85.09	13.48	98.57
	2 单元-502 号	85.09	13.48	98.57
	2 单元-601 号	85.09	13.48	98.57
	2 单元-602 号	85.09	13.48	98.57
备注				

测量结果

154

		总建筑面积		
单元号	房号	套内面积	套分摊面积	套建筑面积
	3 单元-101 号	85.09	13.48	98.57
	3 单元-102 号	85.09	13.48	98.57
	3 单元-201 号	85.09	13.48	98.57
	3 单元-202 号	85.09	13.48	98.57
	3 单元-301 号	85.09	13.48	98.57
	3 单元-302 号	85.09	13.48	98.57
	3 单元-401 号	85.09	13.48	98.57
	3 单元-402 号	85.09	13.48	98.57
	3 单元-501 号	85.09	13.48	98.57
	3 单元-502 号	85.09	13.48	98.57
	3 单元-601 号	85.09	13.48	98.57
	3 单元-602 号	85.09	13.48	98.57
	4 单元-101 号	85.09	13.48	98.57
	4 单元-102 号	85.09	13.48	98.57
	4 单元-201 号	85.09	13.48	98.57
	4 单元-202 号	85.09	13.48	98.57
	4 单元-301 号	85.09	13.48	98.57
	4 单元-302 号	85.09	13.48	98.57
	4 单元-401 号	85.09	13.48	98.57
	4 单元-402 号	85.09	13.48	98.57
	4 单元-501 号	85.09	13.48	98.57
	4 单元-502 号	85.09	13.48	98.57
	4 单元-601 号	85.09	13.48	98.57
	4 单元-602 号	85.09	13.48	98.57
备注				

测量结果

房屋座落	惠农区领航鑫源小区 15 幢				
	商 业	住宅	阁楼	地下室	合计
套数		48			48
总套内面积		4084.32			4084.32
总分摊面积		647.04			647.04
总建筑面积		4731.36			4731.36

形象进度：依图计算

4731.36
4084.32 647.04

备注

测量结果

28.71

		总建筑面积		4737.60 m ² (住宅)
单元号	房号	套内面积	套分摊面积	套建筑面积
	1 单元-101 号	84.46	14.24	98.70
	1 单元-102 号	84.46	14.24	98.70
	1 单元-201 号	84.46	14.24	98.70
	1 单元-202 号	84.46	14.24	98.70
	1 单元-301 号	84.46	14.24	98.70
	1 单元-302 号	84.46	14.24	98.70
	1 单元-401 号	84.46	14.24	98.70
	1 单元-402 号	84.46	14.24	98.70
	1 单元-501 号	84.46	14.24	98.70
	1 单元-502 号	84.46	14.24	98.70
	1 单元-601 号	84.46	14.24	98.70
	1 单元-602 号	84.46	14.24	98.70
	2 单元-101 号	84.46	14.24	98.70
	2 单元-102 号	84.46	14.24	98.70
	2 单元-201 号	84.46	14.24	98.70
	2 单元-202 号	84.46	14.24	98.70
	2 单元-301 号	84.46	14.24	98.70
	2 单元-302 号	84.46	14.24	98.70
	2 单元-401 号	84.46	14.24	98.70
	2 单元-402 号	84.46	14.24	98.70
	2 单元-501 号	84.46	14.24	98.70
	2 单元-502 号	84.46	14.24	98.70
	2 单元-601 号	84.46	14.24	98.70
	2 单元-602 号	84.46	14.24	98.70
备注				

测量结果

		总建筑面积		
单元号	房号	套内面积	套分摊面积	套建筑面积
	3 单元-101 号	84.46	14.24	98.70
	3 单元-102 号	84.46	14.24	98.70
	3 单元-201 号	84.46	14.24	98.70
	3 单元-202 号	84.46	14.24	98.70
	3 单元-301 号	84.46	14.24	98.70
	3 单元-302 号	84.46	14.24	98.70
	3 单元-401 号	84.46	14.24	98.70
	3 单元-402 号	84.46	14.24	98.70
	3 单元-501 号	84.46	14.24	98.70
	3 单元-502 号	84.46	14.24	98.70
	3 单元-601 号	84.46	14.24	98.70
	3 单元-602 号	84.46	14.24	98.70
	4 单元-101 号	84.46	14.24	98.70
	4 单元-102 号	84.46	14.24	98.70
	4 单元-201 号	84.46	14.24	98.70
	4 单元-202 号	84.46	14.24	98.70
	4 单元-301 号	84.46	14.24	98.70
	4 单元-302 号	84.46	14.24	98.70
	4 单元-401 号	84.46	14.24	98.70
	4 单元-402 号	84.46	14.24	98.70
	4 单元-501 号	84.46	14.24	98.70
	4 单元-502 号	84.46	14.24	98.70
	4 单元-601 号	84.46	14.24	98.70
	4 单元-602 号	84.46	14.24	98.70
备注				

测量结果

房屋座落	惠农区领航鑫源小区 24 幢				
	商 业	住宅	阁楼	地下室	合计
套数		48			48
总套内面积		4054.08			4054.08
总分摊面积		683.52			683.52
总建筑面积		4737.60			4737.60
备注	形象进度：依图计算				