

宁夏回族自治区石嘴山市惠农区人民法院

执行裁定书

(2019)宁0205执300号

申请执行人：张冬，男，1976年9月14日出生，汉族，个体，住石嘴山市大武口区颐和名邸13号楼1单元901室，身份证号码：150303197609141031。

委托代理人：王照东，惠农区北街法律服务所法律工作者，特别授权代理。

被执行人：金忠诚，男，1971年8月15日出生，汉族，个体户，住石嘴山市惠农区110国道红果子镇自建房，身份证号码：640211197108155217。

本院依据已经发生法律效力向本院作出的(2019)宁0205民初210号民事判决书，向被执行人金忠诚发出执行通知，责令其履行生效法律文书确定的义务，但被执行人金忠诚至今未履行生效法律文书确定的义务。被执行人金忠诚应支付申请执行人张冬执行款156700元、负担执行费2251元，合计158951元。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百四十二条、第二百四十三条、第二百四十四条之规定，裁定如下：

冻结、扣划被执行人金忠诚在银行等金融机构的存款 158951 元或查封、扣押、拍卖、变卖、提取其相应价值的财产。

本裁定立即执行。

本件与原本核对无异

审 判 员 田 莉
二 〇 一 〇 年 十 月 二 十 日
书 记 员 贾 琪 琳

The seal is circular with the text '常熟市惠农区人民法院' (People's Court of Huayuan District, Changshu City) around the perimeter. In the center, there is a five-pointed star above a scale of justice, flanked by two figures holding a banner.

房地产司法鉴定估价报告

估价项目名称:石嘴山市惠农区人民法院拟执行案件所涉及的位于惠农区红
果子镇 110 国道西老四中北 7 号商住房地产价格估价报告

估价委托人:石嘴山市惠农区人民法院

房地产估价机构:宁夏正联土地房地产评估事务所(有限公司)

注册房地产估价师:孟范霞(注册号 6420060013)

张秀华(注册号 6420150004)

估价报告出具日期:2019 年 7 月 8 日

估价报告编号:宁正联评估房字[2019]第 0122 号

致估价委托人函

石嘴山市惠农区人民法院：

受贵院的委托，本事务所组织了两名注册房地产估价师（孟范霞、张秀华），对位于惠农区红果子镇 110 国道西老四中北 7 号商住房地产（本次评估的房屋登记建筑面积为 302.20 平方米）现时市场价值进行司法鉴定估价。

估价目的：为贵院执行案件而核实估价对象现时市场价值提供价格参考依据。

价值时点：2019 年 07 月 02 日（估价人员现场查看之日）。

估价结果：估价人员经过实地查勘和市场调查，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、国家标准《房地产估价规范》等法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法的估价原则，按照严谨的估价程序，选用比较法、收益法二种估价方法，在满足全部的估价假设和限制条件下，对估价对象在价值时点 2019 年 07 月 02 日的估价结果进行了专业分析、测算和判断，综合确定估价对象的公开市场价值为 416129.00 元（取整），人民币大写：肆拾壹万陆仟壹佰贰拾玖元整。（详见“估价结果一览表”）：

估价结果一览表

项目名称	规划用途	结构	所在层数	不动产权证书号	建筑面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	总价 (元)
惠农区红果子镇 110 国道西老四中北 7 号	商住	混合	1/1	宁 (2016) 石嘴山市不动产权第 H02451 号	302.20	1377.00	416129.00

使用估价报告、估价结果有关的特别提示：

1、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 07 月 08 日至 2020 年 07 月 07 日）。

2、报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失！估价的详细结果、过程及有关说明，请见《估价结果报告》。

估价机构法人代表签章：



宁夏正联土地房地产评估事务所（有限公司）

二〇一九年七月八日

目 录

估价师声明	1
估价假设和限制条件	2
房地产估价结果报告	5
一、估价委托人	5
二、房地产估价机构	5
三、估价目的	5
四、估价对象	5
五、价值时点	7
六、价值类型	7
七、估价原则	7
八、估价依据	8
九、估价方法的选择	10
十、估价结果	13
十一、估价人员	13
十二、实地查勘期	13
十三、估价作业日期	14
十四、估价报告使用期限	14
附件	
（一）《石嘴山市惠农区人民法院委托评估鉴定调整书》	
（二）估价对象位置示意图	
（三）估价对象实地勘查情况及照片	
（四）《不动产登记信息》、《不动产登记信息》、《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）	
（五）专业帮助情况和专业意见（无）	
（六）估价所依据的其他文件资料（无）	
（七）估价机构营业执照和估价资质证书（复印件）	
（八）注册估价师资格证书（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：

（1）我们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。

（2）本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但要受到本估价报告中已说明的估价假设和限制条件及使用报告说明的限制。

（3）我们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。

（4）我们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。

（5）我们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、《城镇土地估价规程》的规定进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

（6）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。



估价假设和限制条件

一、本次估价的一般假设

1、估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。

2、由于估价委托人未提供估价对象的《不动产权证书》原件，仅提供《不动产权证书》复印件，我们对《不动产权证书》中记载的权属、面积、结构、用途等资料进行了审慎检查，本次估价假设估价委托人提供的《不动产权证书》真实、合法、有效为前提。因其不实造成的影响，本公司不承担任何责任。

3、市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。

4、注册房地产估价师已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象能正常安全使用。

5、本次估价结果为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，即能满足以下条件：（1）自愿销售的卖方及自愿购买的买方；（2）交易双方无任何利害关系，交易目的是追求各自利益的最大化；（3）交易双方了解交易对象、知晓市场行情；（4）交易双方有较充裕的时间进行交易；（5）不存在特殊买者的附加出价。

6、估价对象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。

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。

8、估价对象的房屋规划用途、建筑面积、建筑结构、房屋总层数等均以估价委托人提供的《不动产权证书》中记载的数据为依据。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。

二、未定事项假设

1、本事务所已派出注册房地产估价师（即具备司法鉴定人资格）于 2019 年 07 月 02 日由石嘴山市惠农区人民法院的办案法官带领进行了估价对象的现场查勘工作，也制作了现场查勘记录，并由相关当事人签字确认，若与实际不符，应重新估价。估价人员对估价对象的现场查勘时未对估价对象做建筑物基础和结构上的测量和实验，也仅限于在查勘之日的估价对象室内、室



外外观部分作一般性的查勘，对结构、被遮盖、未暴露及难以接触到的部分等内在质量情况，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，本报告假设估价对象工程质量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为前提。

2、本评估结果中已包含国有土地使用权出让金。若至价值时点止，尚有任何有关估价对象的应缴未缴税费，应按照规定缴纳或从评估价值中相应扣减。

3、根据估价委托人提供的资料，均未记载估价对象的容积率，本次评估采用的容积率以估价对象实际容积率为准。

三、背离事实假设

1、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，估价时没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，也没有考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对评估结果的影响。当上述条件发生变化时，估价结果一般亦会发生变化。

2、根据委托方提供的《不动产登记信息》获悉，至估价基准日时，估价对象已抵押，无查封，根据本次估价目的，本次评估假设在估价对象尚无抵押等他项权利发生的前提下进行。估价结果未考虑估价对象及其所有权人已承担的债务、或有债务及经营决策失误或市场运作失当对其价值的影响。

四、不相一致假设：无

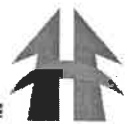
五、依据不足假设：无

六、估价报告使用限制

1、本报告仅为贵院执行案件而核实估价对象现时市场价值提供价格参考依据，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、估价委托人应当向房地产估价机构如实提供估价对象所必须的情况和资料，本估价报告依据了估价委托人提供的相关资料，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。

4、本估价报告书应与委托方提供的估价对象相关产权证明一并使用方才有效，评估机构仅对正确使用本报告者负责。

5、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：2019年07月08日至2020年07月07日。但价值时点后，在报告有效期内估价对象的质量及价格标准发生变化，并对估价对象价值产生明显影响时，不能直接使用本估价结果；超过一年，需重新进行估价。若在估价报告应用的有效期内，国家经济形势、城市规划、房地产税费政策、金融政策等发生重大变化，使房地产市场价格变化较快，因而对估价结果产生明显影响时，本估价结果亦应作相应调整，甚至重新评估；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，我所对此不承担任何责任。

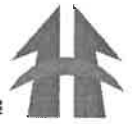
6、本次估价对象是由委托方确定的金忠诚所属的位于惠农区红果子镇110国道西老四中北7号商住房地产，登记建筑面积为302.20平方米。如若改变估价对象必须重新评估。

7、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，评估机构盖章，注册房地产估价师签字，并作为一个整体时有效。估价机构仅对本报告的原件承担责任，对任何形式的复制件概不认可且不承担责任。

8、本报告有效期内，为确定的估价目的服务，不得用于其他目的。未经本评估机构和估价人员同意，不得向估价委托人及报告审查部门之外的单位和个人提供；本估价报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。内容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。

9、本估价报告若出现文字或数字因打印、校对及其他原因出现正常错误或纰漏，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。

10、本估价报告解释权为本评估机构所有。



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

地 址：惠农区水城民生 69-4 号执行局

联 系 人：魏法官

电 话：13519261940

二、房地产估价机构

估价机构名称：宁夏正联土地房地产评估事务所（有限公司）

住 所：石嘴山市大武口区游艺西街 521 号

法定代表人：周鹏

资 质 等 级：土地估价全区从业

房地产估价贰级

证 书 编 号：宁建房估证字[2007]第 021 号

有 效 期 限：2022 年 5 月 30 日

三、估价目的

为贵院执行案件而核实估价对象现时市场价值提供价格参考依据。

四、估价对象

（一）估价对象范围

本次评估范围为金忠诚所属的位于惠农区红果子镇 110 国道西老四中北 7 号商住房地产，登记建筑面积为 302.20 平方米，分摊土地使用权面积为 400 平方米。

（二）估价对象基本状况

估价对象地处石嘴山市惠农区 110 国道以西，估价对象基本状况如下：

1、土地实物状况：

根据《不动产权证书》宁（2016）石嘴山市不动产权第 H02451 号记载及估价人员实地查勘：坐落位于 110 国道以西；其四至为：东临 110 国道；南至待建地；西至空地；北至待建地。分摊土地使用权面积 400.00 平方米，权利类型为国有建设用地使用权，权利性质为出让，容积率为 0.76，用途为商业、住宅用地。



该区域不在惠农区商业、住宅基准地价覆盖范围内。宗地形状规则，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，目前达到宗地红线外“五通”（通给水、通排水、通电、通讯、通路），宗地红线内“五通一平”（通给水、通排水、通电、通讯、通路及场地平整）的开发程度。

2、建筑物的实物状况

估价对象基本状况：本次估价对象位于惠农区红果子镇 110 国道西老四中北 7 号，目前该区域内由零星沿路商业，主要为餐饮、超市商业服务，商业聚集度降低。估价对象为一栋凹型混合结构商住平房，登记建筑面积为 302.20 平方米，规划用途为商住，实际用途为商住，现房屋出租经营“黄渠桥马忠林羊羔肉餐厅”。本次估价对象所处房屋东临 110 国道，临路状况一般。该商住房外观形象一般（高度、体量适中，造型及外墙面装饰色泽与周围环境较协调）。

室内外装修装饰情况：商住房入户门分别为铝合金平开门带卷闸门，钛合金玻璃平开门；室内为 800mm 或 400mm 瓷砖地面，瓷砖踢脚线，墙面及顶刷乳胶漆；餐厅大厅、包间及厨房墙面及顶为 PVC 扣板。室外：前墙面刷涂料，后墙面为混水。

估价对象属普通装修。整栋建筑物结构稳定，主体无沉降现象，地面、墙面及门窗均无破损现象，室内给水、排水、通电、通暖、通气、通讯设施齐全。使用状况、维护状况较好，属完好房，各项基础设施均能满足正常使用要求。

3、权益状况描述：

（1）建设用地使用权状况：

根据委托方提供的《不动产权证书》中记载：权利人为金忠诚；权利类型为国有建设用地使用权；权利性质为出让；用途为商业、住宅用地；国有建设用地使用权终止日期为 2048-10-27（至价值时点时剩余使用年限为 29.32 年）；宗地总面积为 400.00 平方米，分摊土地使用权面积为 400.00 平方米。

（2）房屋所有权状况

根据委托方提供的《不动产权证书》获悉，估价对象权利人为金忠诚；共有情况为单独所有；坐落为惠农区红果子镇 110 国道西老四中北 7 号；登



记时间为 2016 年 12 月 13 日，用途为商住，房屋结构为混合结构平房。经估价人员现场查勘，房屋四至：东临 110 国道；南至待建地；西至空地；北至待建地；房屋登记建筑面积为 302.20 平方米，目前房屋出租经营“黄渠桥马忠林羊羔肉餐厅”，房屋满足正常使用条件。

（3）房屋他项权利状况

根据委托方提供的《不动产登记信息》中获悉，至估价基准日时，估价对象已抵押，无查封。根据本次估价目的，本次评估假设在估价对象尚无抵押等他项权利发生的前提下进行。估价结果未考虑估价对象及其所有权人已承担的债务、或有债务及经营决策失误或市场运作失当对其价值的影响。

（4）使用管制及相邻关系

估价对象商品房记载的房屋使用用途为商业，现状用途为商业，符合城市规划要求，不存在相邻关系的限制。

五、价值时点

本次价值时点估价委托人未作特别要求，估价人员根据《房地产估价规范》规定，以评估人员现场勘查之日 2019 年 07 月 02 日作为本次评估对象的价值时点。

六、价值类型

本次评估采用公开市场价值标准。

本报告所称的“市场价值”是指估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行为且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

七、估价原则

本估价报告在遵循独立、客观、公正的基本原则下，结合估价目的对估价对象进行估价。具体依据如下原则：

1、独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则是房地产估价的最高行为准则。所谓独立，就是不依赖于他人、不受他人束缚的独立机构；估价机构和估价人员与估价对象及相关当事人没有利害关系；不受外部干扰因素的影响，完全凭借自己的专业知识、经验和良心进行估价。所谓客观，是要求估价机构和估价人员完全



从实际出发，按照事物的本来面目去估价。所谓公正，是要求估价机构和估价人员在估价中应公平正直，不偏袒任何一方。

2、合法原则

所谓合法原则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

价值时点原则应是估价对象在价值时点的客观合理价格或价值。由于房地产市场是不断变化的，影响房地产价格的因素是不断变化的，因此，房地产价格具有很强的时间性，每一个价格都对应着一个具体的时间。而且这一时间不是估价人员可以随意假定的，必须依据估价目的来确定，所求取估价对象价格就是在这一时间，即价值时点的价格。

4、替代原则

替代原则是根据在同一市场上，相同的商品，具有相同的价值这一经济学原理为理论依据。要求房地产估价结果不得明显偏离与估价对象处在具有替代关系，价格会相互影响的房地产所处的区域范围内，并在用途、规模、档次、建筑结构等方面与估价对象相同或相近的房地产在同等条件下的正常价格。替代原则对于具体的房地产估价指明了两点：一是如果附近有若干相近效用的房地产存在着价格，则可以依据替代原则，由这些相近效用的房地产的价格推算出估价对象的价格。二是不能孤立地思考估价对象的价格，要考虑相近效用的房地产价格的牵掣。

5、最高最佳利用原则

所谓最高最佳利用原则应是以估价对象的最高最佳利用为前提进行。最高最佳利用是指法律上许可、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使用。此原则具体包括：最佳用途，最佳规模，最佳集约度。

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、法规和政策性文件

- 1、《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令 [2007] 第 62 号）；
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令 [2007] 第 72 号）；
- 3、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令 [2004] 第 28 号）；
- 4、《中华人民共和国行政诉讼法》；
- 5、《中华人民共和国土地管理法实施条例》；
- 6、中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2001）；
- 7、《中华人民共和国拍卖法》（建设部令[1997]第 56 号）；
- 8、《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）；
- 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》；
- 10、《房屋登记办法》（建设部令[2008]第 168 号）；
- 11、《司法鉴定程序通则》；
- 12、《宁夏回族自治区司法鉴定管理条例》。

（二）有关技术标准、规范

- 1、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；
- 2、中华人民共和国住房和城乡建设部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。
- 3、中华人民共和国国家标准《城镇土地分等定级规程》（GB/T 18507-2014）。

（三）估价委托人提供的有关资料

- 1、《石嘴山市惠农区人民法院委托评估鉴定通知书》；
- 2、《宁夏回族自治区石嘴山市惠农区人民法院执行裁定书》（2019）宁 0205 执 300 号；
- 3、《不动产权证书》证号：宁（2016）石嘴山市不动产权第 H02451 号；
- 4、《不动产登记信息》。



（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、估价对象现场查勘记录；
- 2、估价人员实地调查所取得的资料；
- 3、本所搜集掌握的相关资料。

九、估价方法的选用

房地产估价的常用方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。估价方法的选用应按照《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，应以比较法为重要的估价方法；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、假设开发法进行估价的情况下，故可采用成本法和收益法作为主要的估价方法。

1、地上建筑物估价方法选用

房地产估价的常用方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。估价方法的选用应按照《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，应以比较法为重要的估价方法；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，故可采用成本法作为地上建筑物的估价方法。

2、商业、住宅用地估价方法选用

根据《城镇土地估价规程》，通行的地价评估方法有市场比较法、收益还原法、剩余法（假设开发法）、成本逼近法和基准地价系数修正法等。估价方法的选择应按照地价评估技术规则以及估价对象的具体条件、用地性质及评估目的，结合估价师收集的有关资料和考虑当地地产市场发育程度等，选择适当的估价方法。

根据委托方提供资料以及评估人员查看、调查收集的有关资料，考虑到估价对象的实际情况，结合本次评估的目的及《城镇土地估价规程》的相关要求，经综合分析比较后，本次评估决定以市场比较和成本逼近法进行评估，并以基



准地价系数修正法为主要评估方法。

（1）估价方法选择的依据

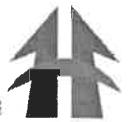
① 剩余法：是从不动产总价中核减建筑物价值及相关费用后分割土地价值的测算方法，一般适用于具有投资开发或再开发潜力的土地估价。估价对象用地地上建筑物已经建成，且作为商业、住宅用地用途，开发完成后以出租为主，对于预期的开发价值难以判断，难以准确测算的技术参数较多，故本次评估不宜采用剩余法进行测算。

② 收益还原法：是将待估土地未来正常年纯收益以一定的土地还原率还原估算待估土地价格的测算方法，一般适用于有现实收益或潜在收益的土地或不动产估价。估价对象地处惠农区红果子镇 110 国道西老四中北范围内，区域内类似住宅用地出租租金及自营的经营收入无法获得，故本次评估不宜采用收益还原法进行测算。

③ 市场比较法：是根据市场中的替代原理，将待估土地与具有替代性的，且在估价期日近期市场上交易的类似地产进行比较，并对其成交价格进行适当修正，从而估算待估土地客观市场价格的方法，适用于市场发达，有充足的具有替代性的土地交易实例地区的土地估价。估价对象为商业、住宅用地，近期该区域土地市场中有与估价对象条件较为类似的土地市场交易资料，故本次估价采用市场比较法进行测算。

④ 成本逼近法：是以取得和开发土地所耗费的各项客观费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益来确定土地价格的估价方法，一般适用于新开发土地，或土地市场欠发育、交易实例少的土地价格评估。估价对象所在地区的土地开发实例较多，虽可以获取成本逼近法评估所需的取得费、开发成本等客观资料，考虑到估价对象用途的特殊性，采用成本逼近法评估价格较市场价值偏低，不能反映估价对象的真实价值，故本次不宜采用成本逼近法进行评估。

⑤ 基准地价系数修正法：主要用于已开展基准地价评估且基准地价已经政府公布实施、修正体系完全、时效性强的地区的土地估价。估价对象位于惠农区红果子镇 110 国道西老四中北范围内，所在区域不在石嘴山市惠农城区住宅用地基准地价覆盖区内，故本次评估不宜采用基准地价系数修正法进



行评估。

综上所述，结合评估资料及《城镇土地估价规程》和《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》有关要求，经综合分析，最终决定在本报告中采用市场比较法评估估价对象商业、住宅用地价格。

（一）估价方法选择

估价对象位于惠农区红果子镇 110 国道西老四中北 7 号商住房，本次估价根据当地该类房地产市场发展状况及估价对象的特点，经估价人员现场查勘情况以及估价对象的实物、权益及区位状况等实际情况，结合评估目的，对照估价对象的周围环境状况和估价师收集的有关资料，并分析本所掌握的及估价委托人提供的资料，估价对象现状使用情况，遵循《房地产估价规范》对估价方法的确定原则，考虑到估价对象房屋所处具体环境，东临 110 国道，沿路零星餐厅和超市商业房，估价对象区域内有一定出租实例，可采用收益法进行评估。区域内类似商住房地产成交实例极少，故难以采用比较法；另外假设开发法需要对预期的开发价值作出评定和测算，之间存在较多的不确定或主观判断因素，从谨慎原则考虑，故不宜选用。但可搜集到与估价对象类似房屋的客观开发成本资料，亦可获取到区域内类似商业、住宅用地的交易案例，具备房地产成本法评估条件，故可采用成本法进行评估。

根据《房地产估价规范》4.1.3 规定：当估价对象仅适用一种估价方法进行估价时，可只选用一种估价方法进行估价。本次评估目的是为委托方核实了解估价对象市场价值的需要，本次评估仅采用成本法、收益法两种方法进行评估。

（二）估价方法的定义

1、成本法定义：是以现时重新建造估价对象房地产所需各项必要费用之和为基础，再加上正常利润和应纳税金得出估价对象房地产价格的一种方法。

基本公式：旧有房地产价格=房地产重新构建价格-建筑物折旧

2、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。

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

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



3、市场比较法：基本原理：是根据市场中的替代原理，将待估土地与具有替代性的，且在估价期日近期市场上交易的类似地产进行比较，并对其成交价格进行适当修正，从而估算待估土地客观市场价格的方法，适用于市场发达，有充足的具有替代性的土地交易实例地区的土地估价。估价对象为商业用地，近期与估价对象用地性质相同的土地市场交易资料较多，故本次估价宜采用市场比较法进行评估。

计算公式：

$$\text{估价对象价格} = \text{比较实例宗地价格} \times [100 / ()] \times [() / 100] \times [100 / ()] \times [100 / ()]$$

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，经过周密准确的测算，确定本次估价对象房地产在估价设定的假设和限制条件下，于价值时点 2019 年 07 月 02 日的公开市场价值如下：总价（RMB）416129.00 元，大写（人民币）：肆拾壹万陆仟壹佰贰拾玖元整。（详见“估价结果一览表”）：

估价结果一览表

项目名称	规划用途	结构	所在层数	不动产权证书号	建筑面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	总价 (元)
惠农区红果子镇 110 国道西老四中北 7 号	商住	混合	1/1	宁（2016）石嘴山市不动产权第 H02451 号	302.20	1377.00	416129.00

十一、估价人员

参加估价的注册房地产估价师

姓名	资格注册证号	签名	签名日期
孟范霞	6420060013		2019年7月8日 中国注册房地产估价师 注册号: 6420060013
张秀华	6420150004		2019年7月8日 中国注册房地产估价师 注册号: 6420150004



十二、实地查勘期

2019年07月02日至2019年07月02日

十三、估价作业日期

2019年07月02日至2019年07月08日

十四、估价报告使用期限

本报告应用的有效期为壹年,自2019年07月08日至2020年07月07日。若在此期间市场情况发生较大变化或受不可抗力的影响,该价格需作相应调整或重新估价。

宁夏正联土地房地产评估事务所（有限公司）

二〇一九年七月八日







附 件

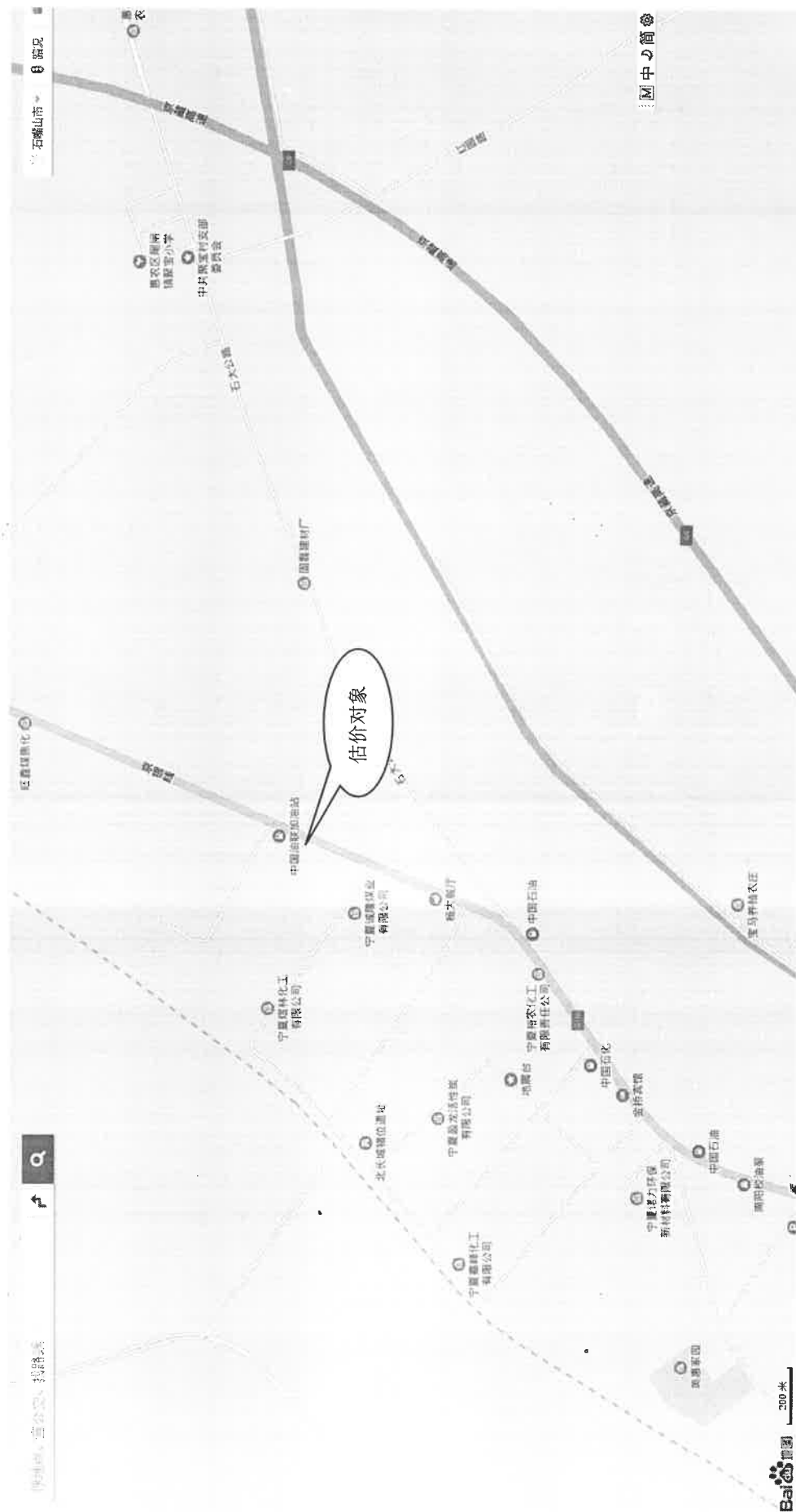
- (一)《石嘴山市惠农区人民法院委托评估鉴定通知书》
- (二)估价对象位置示意图
- (三)估价对象实地勘查情况及照片
- (四)《不动产权证书》、《不动产登记信息》、《宁夏回族自治区石嘴山市惠农区人民法院执行裁定书》（复印件）
- (五)专业帮助情况和专业意见（无）
- (六)估价所依据的其他文件资料（无）
- (七)估价机构营业执照和估价资质证书（复印件）
- (八)注册估价师资格证书（复印件）

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	宁夏正联房地产评估事务所		
委托时间	2019年7月2日	委托单位签收时间	2019年7月2日
委托评估鉴定的具体内容与要求： 请对被执行人金忠诚所有的位于石嘴山市惠农区红果子镇110国道西老四中北7号房产一套予以评估鉴定。			
主办法官签字：马鹏 联系电话：0952-3819909			
鉴定时限	30日内		
提交材料登记	本院执行裁定书一份、判决书一份、不动产登记信息；		
备注			
委托人（章）	受托人（章）		
	 2019年7月2日		

区域位置图



实地勘查情况

我所注册房地产估价师孟范霞（资格注册证号：6420060013）张秀华（资格注册证号：6420150004）于2019年7月2日已对估价对象位于惠农区红果子镇110国道西老四中北7号商住房地产进行实地查看，现将现场勘查情况说明如下：

估价对象基本状况：本次估价对象位于惠农区红果子镇110国道西老四中北7号，目前该区域内由零星沿路商业，主要为餐饮、超市商业服务，商业聚集度降低。估价对象为一栋凹型混合结构商住平房，登记建筑面积为302.20平方米，规划用途为商住，实际用途为商住，现房屋出租经营“黄渠桥马忠林羊羔肉餐厅”。本次估价对象所处房屋东临110国道，临路状况一般。该商住房外观形象一般（高度、体量适中，造型及外墙面装饰色泽与周围氛围较协调）。

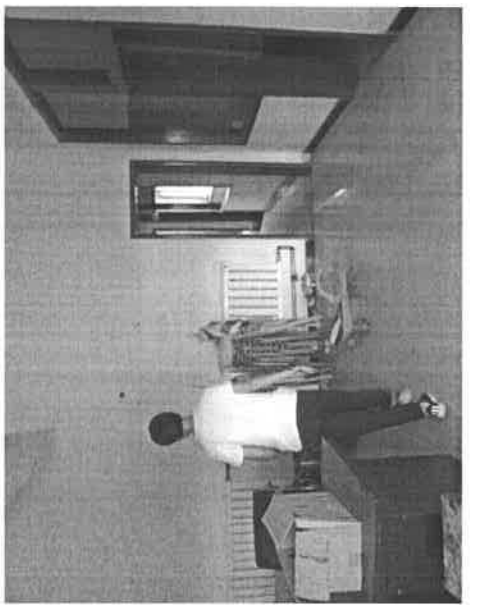
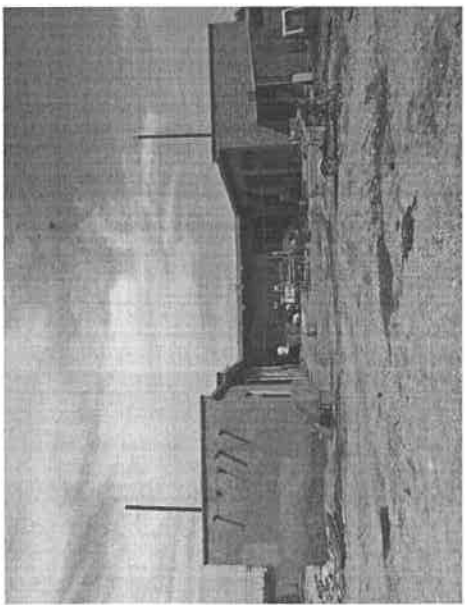
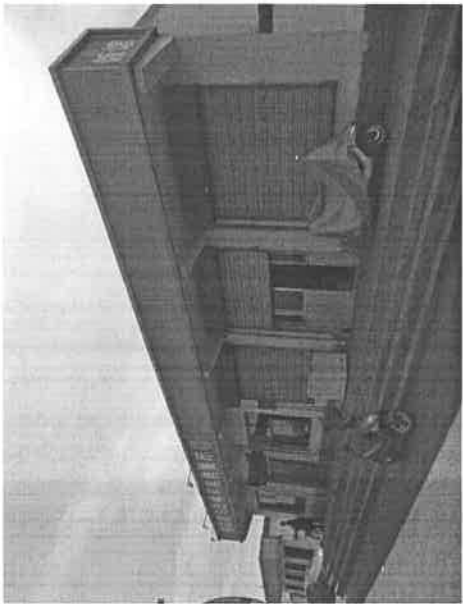
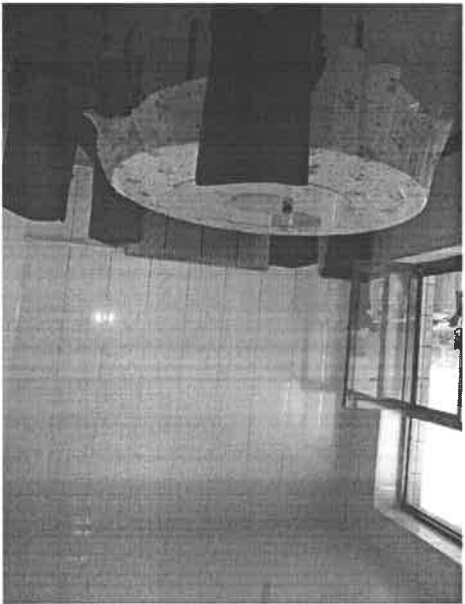
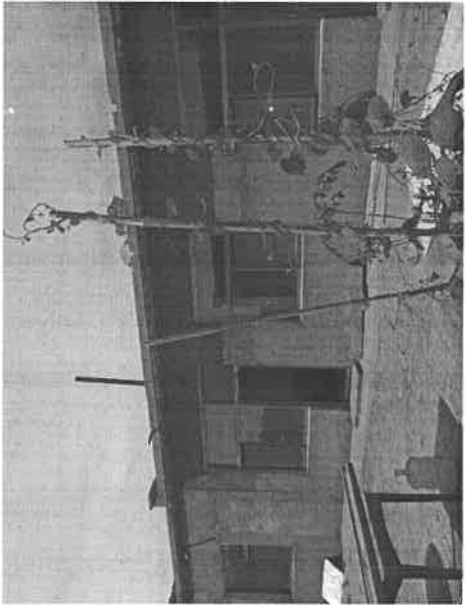
室内外装修装饰情况：商住房入户门分别为铝合金平开门带卷闸门，钛合金玻璃平开门；室内为800mm或400mm瓷砖地面，瓷砖踢脚线，墙面及顶刷乳胶漆；餐厅大厅、包间及厨房墙面及顶为PVC扣板。室外：前墙面刷涂料，后墙面为混水。

估价对象属普通装修。整栋建筑物结构稳定，主体无沉降现象，地面、墙面及门窗均无破损现象，室内给水、排水、通电、通暖、通气、通讯设施齐全。使用状况、维护状况较好，属完好房，各项基础设施均能满足正常使用要求。

宁夏正联土地房地产评估事务所（有限公司）

二〇一九年七月二日





根据《中华人民共和国物权法》等法律
法规，为保护不动产权利人合法权益，对
不动产权利人申请登记的本证所列不动产
权利，经审核核实，准予登记，颁发此证。

登记机构 (章)

2016 年 12 月 13 日

中华人民共和国国土资源部监制

编号 No D 64000053918

业务编号:201611170249

换证

权利人	金忠诚		
共有情况	单独所有		
坐落	惠农区红果子镇110国道西老四中北7号		
不动产单元号	640205100004GB00014F00070001		
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权		
权利性质	出让 / 无		
用途	商业、住宅用地 / 商住		
面积	宗地总面积: 400.00	/	建筑面积: 302.2
使用期限	国有建设用地使用权终止日期: 2048-10-27		
权利其他状况	分摊土地使用权面积: 400		
	总层数	所在层	建筑面积 套内面积
	1	1	302.20
	房屋结构: 混合结构		

宗地 图

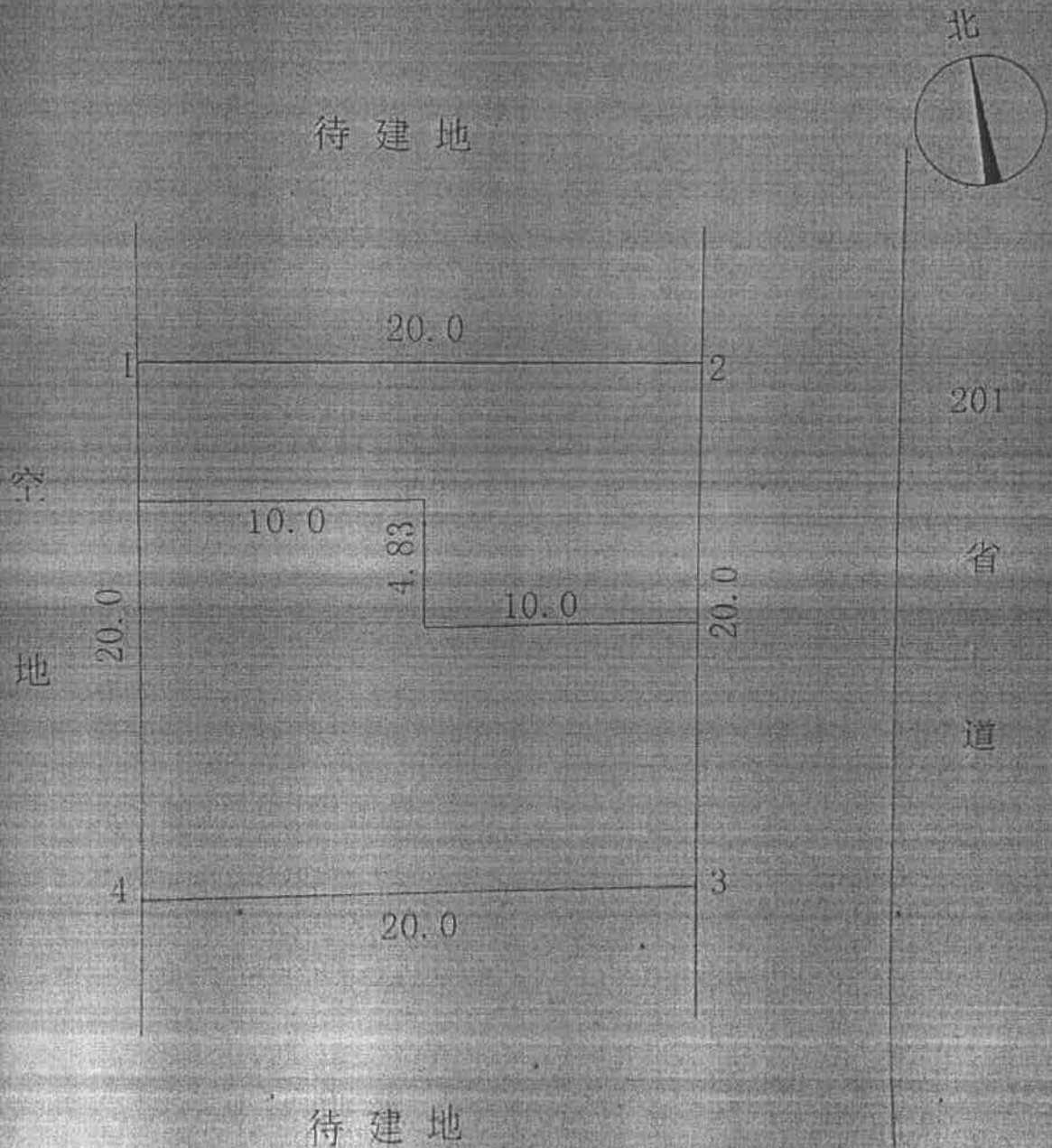
单位: m, m²

宗地代码: 640205100004GB00014

土地权利人: 金忠诚

所在图幅编号:

宗地面积: 400.00



石嘴山市不动产登记事务中心

石嘴山市不动产登记事务中心

1:400

制图者: 买惠兵
审核者: 李爱明

不动产登记信息

权利人	金忠诚	权利人证件号码	640211197108155214
不动产权证号(证明)	宁2016石嘴山市不动产权第H02451号	坐落	惠农区红果子镇110国道西老四中北7号
用途	其他	面积(平方米)	302.2
房屋结构	混合结构	是否抵押	已抵押
是否查封	无查封	是否预告	无预告
是否异议	无异议	是否预抵	未预抵
总层数	1	所在层数	1
竣工时间	2016-04-27	登记时间	2016-12-12



查询日期: 2019年3月18日 15:16分

查询人(签字)

查询单位(盖章)

注: 该查询记录指依法已登记的不动产登记信息, 本次查询范围仅限本单位所辖范围, 本次查询范围仅限本单位现用不动产统一登记信息管理平台登记范围。根据《不动产登记暂行条例》第二十八条规定, 不得将查询获得的不动产登记资料用于其他目的; 未经权利人同意, 不得泄露查询获得的不动产登记资料。