



宁夏明基房地产土地资产评估有限公司

# 报 告 书

地 址：宁夏银川市兴庆区凤凰南街凤凰商务楼五层5-7号营业房  
电 话：0951-6087270  
传 真：0951-6087070  
邮 编：750001

## 涉执房地产处置司法评估报告

项目名称：固原市原州区永盛街吉兴小区 2 号楼 2 单元 203 室  
住宅房地产市场价值评估

委 托 人：宁夏回族自治区固原市原州区人民法院

估价机构：宁夏明基房地产土地资产评估有限公司

估价人员： 马荣华      (注册号： 6420060008)

                  李晓军      (注册号： 6420110008)

估价作业日期： 2019 年 10 月 23 日至 2019 年 11 月 06 日

估价报告出具日期： 2019 年 11 月 06 日

估价报告编号： 宁明基估（2019）司字第 0113 号

## 致估价委托人函

宁夏回族自治区固原市原州区人民法院：

很荣幸接受贵院的委托，我公司对属陈学虎名下的位于固原市原州区永盛街吉兴小区2号楼2单元203室住宅，建筑面积为105.23平方米的房地产的市场价值进行评估，目的为固原市原州区人民法院在执行固原市中小企业信用担保有限责任公司与固原浩瀚节能建材有限公司、曹玉平、曹强、陈学军、陈学虎借款合同纠纷一案确定财产处置参考价提供参考依据而评估房地产市场价值。

根据国家有关法律、法规、政策和贵法院提供的有关资料及我公司估价人员实地查勘所得数据，本着客观、公正、独立的估价原则，按照评估工作程序，运用科学合理的评估方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的测算，结合评估经验并考虑影响房地产价值的诸多因素，综合分析确定估价对象在满足假设和限制条件下，选用比较法与收益法两种方法，确定估价对象在价值时点2019年10月23日的评估结果为461539元（单价：4386元/m<sup>2</sup>）。

人民币（大写）：肆拾陆万壹仟伍佰叁拾玖元整。

估价结果一览表

产权人 (单位)	地理位置	产权证号	总层数	所在层	用途	结构	建成年代	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	单价 (元/m <sup>2</sup> )	总价 (元)
陈学虎	固原市原州区 永盛街吉兴小 区2号楼2单 元203室	固房权证 市字第 0063151号	6	2	住宅	砖混	2008	105.23	4386	461539

法定代表人：



宁夏明基房地产土地资产评估有限公司

二零一九年十一月六日

## 目 录

一、致估价委托人函-----	2
二、估价师声明-----	5
三、估价的假设和限制条件-----	7
四、估价结果报告-----	11
(一) 估价委托人-----	11
(二) 估价机构-----	11
(三) 估价目的-----	11
(四) 估价对象-----	11
(五) 价值时点-----	14
(六) 价值类型-----	14
(七) 估价原则-----	14
(八) 估价依据-----	16
(九) 估价方法的选用-----	18
(十) 估价结果-----	20
(十一) 注册房地产估价师-----	21
(十二) 实地查勘期-----	21
(十三) 估价作业期-----	21
六、附件-----	22
1、《宁夏回族自治区固原市原州区人民法院委托书》（复印件）；	
2、《宁夏回族自治区固原市原州区人民法院民事判决书》（复印件）；	
3、《宁夏回族自治区固原市原州区人民法院执行裁定书》（复印件）；	
4、《生效证明》（复印件）；	

宁夏明基房地产土地资产评估有限公司  
Ningxia Mingji Real Estate Land Asset Evaluation Co., Ltd.

- 5、《房屋所有权证》（复印件）；
- 6、《不动产登记证明》（复印件）；
- 7、《固原市不动产登记信息查询结果证明》（复印件）；
- 8、估价对象所在位置图（复印件）；
- 9、估价对象图片（复印件）；
- 10、估价机构营业执照（复印件）；
- 11、估价机构备案证书（复印件）；
- 12、估价人员资格证书（复印件）；
- 13、其他相关资料（复印件）。

七、估价技术报告-----23-44(留档)

（一）估价对象区位状况描述与分析-----	23
（二）估价对象实物状况描述与分析-----	23
（三）权益状况描述与分析-----	24
（四）市场背景描述与分析-----	26
（五）最高最佳原则利用分析-----	32
（六）估价方法适用性分析-----	33
（七）估价测算过程-----	34
（八）估价结果的确定-----	43

## 注册房地产估价师声明

对本报告我们特作如下郑重声明：

1. 我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的。
2. 本估价报告中的分析、意见和结论是我们公正的专业分析意见和结论，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。
3. 估价人员与本估价报告中的估价对象没有利害关系，与有关当事人没有个人利害关系或偏见。
4. 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 进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
5. 注册房地产估价师已对本估价报告中的估价对象的建筑结构、室内外状况进行了实地查勘并进行记录，但仅限于估价对象的外观与目前的维护管理状况，尤其因提供资料有限，我们不承担对估价对象建筑结构质量、建筑面积数量准确性和相应权益的责任，也不承担其他被遮盖，未暴露及难于接触到的部分进行检视的责任，我们不承担对建筑结构质量进行调查的责任。（查勘人员马荣华、李晓军；查勘时间：2019年10月23日）。
6. 没有人对本估价报告提供重要专业帮助。
7. 本估价报告所依据的有关估价对象建筑面积和权属资料由委托人提供，委托人应对资料的真实性、可靠性负责，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。
8. 本报告仅是在报告中说明的假设条件下对估价对象正常市场价值进行的合理估算，报告中对估价对象权属情况的披露不能作为对其权属确认的依据，估价对象权属界定以有权管理部门认定为准。

宁夏明基房地产土地资产评估有限公司  
Ningxia Mingji Real Estate Land Asset Evaluation Co., Ltd.

9. 参加本次估价的注册房地产估价师：

姓名	注册证号	签字盖章	签字日期
马荣华	6420060008		2019年11月6日
李晓军	6420110008		2019年11月6日

## 估价假设和限制条件

本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但受以下本估价报告中已说明的假设前提和限制条件的限制。

### （一）一般假设

1. 估价委托人提供了估价对象的《房屋所有权证》等产权证明，我们未向政府有关部门进行核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

2. 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安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象无基础、结构等方面的重大质量问题，能正常安全使用。

3. 注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经现场查勘观察，未发现估价对象房屋建筑面积与《房屋所有权证》记载内容存在不相当现象。

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，即能满足以下条件：

- （1）交易双方自愿地进行交易；
- （2）交易双方处于利己动机进行交易；
- （3）交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；
- （4）交易双方有较充裕的时间进行交易；
- （5）不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

5. 估价人员对该房屋的实地查勘也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，本报告以估价对象及实地查勘房屋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假设



前提，并假定人民法院拍卖（变卖）财产之日的评估对象状况和房地产市场状况与实地查勘完成之日的状况相同。

6. 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）未定事项假设

估价对象为住宅用房，且已开发建设完成，本次估价不存在未定事项假设。

## （三）背离事实假设

涉执房地产处置司法评估的价值类型一般为市场价格（价值），不应考虑评估对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿情况，评估对象目前处于抵押状态，评估中视为未设立担保物权及其他优先受偿权的财产进行评估。

## （四）不相一致假设

本次估价不存在不相一致假设。

## （五）依据不足假设

本次评估存在估价依据不足假设。《房屋所有权证》、《固原市不动产登记信息查询结果证明》均未记载房屋建成年代和房屋结构，根据估价人员现场勘查，结合相关资料，经法官及被执行人确认，本次评估设定房屋建成年代为2008年，房屋结构为砖混。

## （六）本估价报告使用的限制条件

1. 本估价报告估价结果仅作为估价委托人在本次估价目的下使用，不得用作其他用途，若改变估价目的及使用条件，需重新委托估价。未经本估价机构和估价人员书面同意，估价报告不得向估价委托人及报告审查部门以外的单位及个人提供。

2. 本估价报告产权状况以委托人提供的相关产权资料记载为准。委托人对本次估价所提供的产权资料（原件或复印件）的合法性、完整性、真实性和有

宁夏明基房地产土地资产评估有限公司  
Ningxia Mingji Real Estate Land Asset Evaluation Co., Ltd.

效性负责，因资料失实造成估价结果有误的，本估价机构及估价人员不对估价对象产权状况提供任何形式保证，也不承担因资料失实相应造成估价结果有误的责任。

3. 在价值时点 2019 年 10 月 23 日，本次估价人员马荣华、李晓军，在固原市原州区人民法院法官马晓强，被申请执行人（代理人）陈学虎陪同下对房屋进行现场查勘。

4. 本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年。若报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

5. 未经本估价机构书面同意，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。

6. 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市场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。

7. 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，请委托人及时通知本所更正，否则，误差部分无效。

8. 本估价报告必须完整使用方为有效，对仅适用本报告中部分内容所导致的可能损失，本估价机构不承担责任。

9. 本报告一式六份，五份结果报告提交委托人，一份技术报告留存公司。

10. 本报告由宁夏明基房地产土地资产评估有限公司负责解释。

### （七）评估结果使用特别提示

1. 因财产拍卖（或者变卖）日期与价值时点不一致，评估对象状况或者房地产状况的变化对评估结果产生影响；

宁夏明基房地产土地资产评估有限公司  
Ningxia Mingji Real Estate Land Asset Evaluation Co., Ltd.

2. 在评估结果有效期内，评估对象状况或者房地产市场发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整；

3. 委托人或者评估报告使用人应当按照法律法规规定和评估报告载明的使用范围内使用评估报告，违反规定使用评估报告的，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任；

4. 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的保证。

## 宁夏明基房地产土地资产评估有限公司估价报告

宁明基估（2019）司字第 0113 号

# 估价结果报告

### 一、估价委托人：

估价委托人：宁夏回族自治区固原市原州区人民法院

主办法官：马晓强

联系电话：18709641765

### 二、估价机构：

评估机构名称：宁夏明基房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：李晓军

资质等级：贰级

证书编号：宁建房估证字【2018】第 001 号

有效期限：2018 年 1 月 11 日至 2021 年 1 月 10 日

地址：银川市兴庆区凤凰南街凤凰商务写字楼五层 5-7 号营业房

联系人：李晓军

电话：0951-6087070

### 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而评估房地产市场价值。

### 四、估价对象

#### （一）区位状况描述

1、坐落：估价对象位于固原市原州区永盛街吉兴小区 2 号楼 2 单元 203 室，四至为：东至永盛街，南至兴康路，西至王洼煤业小区，北至西苑小区。

2、交通：区域主要的道路有永盛街、兴康路、上海路等城市主、次干道构成交通路网，区域内道路通达度及交通便捷度较好。

3、环境：估价对象区域内无固定污染源，无明显噪声及粉尘污染，城市规划该区域主要以住宅为主，自然环境状况一般，小区环境一般。

4、配套设施：估价对象所在区域内路网密度，主干道、次干道、支路纵横交错，供水、供电、排水、通讯、光纤电视等基础设施管网齐全。宗地内现已达到七通一平（既通路、通暖、通讯、供电、给排水及场地平整）。区域内有固原市第八小学、中国联通固原分公司、星光幼儿园、六盘玩美乐园、固原市大原广场等，区域内各类基本生活设施较完备，公共配套设施较齐全，市政基础设施较完善。

## （二）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。根据委托人提供的《房屋所有权证》中记载及估价人员实地查勘记录情况，估价对象房地产的实物状况如下：

### 1、建筑物利用状况：

估价对象房屋为砖混结构，设计用途为住宅，实际用途为住宅，房屋总层数6层，本次评估层为2层，建筑面积105.23平方米，建造年代为2008年，南北朝向，户型布局为三室二厅一卫一厨。该估价对象入户门为防盗门，塑钢窗，室内地面铺地瓷砖，套装木门，墙面及顶棚刷乳胶漆；厨房及卫生间地面铺地瓷砖，墙面贴面砖，包木窗套，暖气罩。估价对象配套设施完善，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。

### 2、建设用地利用状况：

估价对象宗地形状规则，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的威胁，宗地内外达到“六通一平”（通上水、通下水、通电、通暖、通讯、通路及场地平整）。

3、物业管理状况：

小区环境及物业管理状况：该住宅规模一般，配套设施较完善，有地上停车位等，绿化率一般，自然环境一般；物业管理一般。

（三）权益状况描述：

1、估价对象产权登记状况

（1）建设用地使用权状况

本次估价委托人未提供《国有建设用地使用权证》，根据《固原市不动产登记信息查询结果证明》记载，土地使用权类型为国有建设用地使用权，使用权面积 2837.69 平方米，地类用途为住宅用地，终止 2044 年 09 月 02 日。

（2）房屋权利状况

房屋所有权人		陈学虎						
房屋坐落		固原市原州区永盛街吉兴小区 2 号楼 2 单元 203 室						
产权证号		固房权证市字第 0063151 号			共有情况		单独所有	
房屋 状况	幢号	房号	结构	房屋总层数	所在层数	建筑面积 (平方米)	房屋性质	规划用途
	吉兴小区 2 号楼	020203	砖混	6	2	105.23		住宅
填发单位		固原市房产管理局产权产籍监理所			登记时间		2016 年 08 月 02 日	
备注		已抵押。						

（3）、房屋他项权利状况

证号	宁（2016）固原市不动产证明第 0000740 号
证明权利或事项	抵押权
权利人（申请人）	固原市中小企业信用担保有限责任公司
义务人	陈学虎
坐落	吉兴小区 2 号楼 2 单元 203 室
不动产单元号	640402 001018 GB00012 F00030001

宁夏明基房地产土地资产评估有限公司  
 Ningxia Mingji Real Estate Land Asset Evaluation Co., Ltd.

其他	不动产权证号：0063151 抵押方式：一般抵押 被担保主债权数额：20 万元；评估价值（万元）：31.57 履行债务期限：2016 年 10 月 11 日起 2017 年 10 月 11 日止 抵押面积：房屋建筑面积 105.23 平方米/分摊土地使用权面积 null 平方米 债务人：陈学虎
附记	
登记机构	固原市国土资源局
登记日期	2016 年 10 月 25 日

2、使用管制及相邻关系

估价对象规划用途为住宅，现状用途为住宅，符合城市规划要求，不存在相邻关系的限制。

3、本次估价范围：

位于固原市原州区永盛街吉兴小区 2 号楼 2 单元 203 室住宅，建筑面积为 105.23 平方米的地上建筑物及其所分摊的国有建设用地使用权。

五、价值时点

2019 年 10 月 23 日（以估价人员实地查勘之日作为价值时点）。

六、价值类型

本报告中价值时点的市场价值是在公开市场上最可能形成的价格。公开市场指在该市场上交易双方进行交易的目的在于最大限度地追求经济效益，并掌握必要的市场信息，有较充裕的时间进行交易，对交易对象具有必要的专业知识，交易条件公开并不具有排它性。估价对象在价值时点的外部经济环境下，保持原有用途不变并继续正常使用，根据本报告所规定的估价目的之要求，作出的公开市场价值。

七、估价原则

本估价报告在遵循独立、客观、公正、科学、合理的基本原则下，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

所谓独立、客观、公正原则是要求估价师站在中立的立场上，评估出对各方当事人均是公平合理的价值。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预，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自己的好恶、情感和偏见，完全从客观实际出发，反映事物的本来面目；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

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. 最高最佳使用原则

所谓最高最佳使用原则应是以估价对象的最高最佳使用为前提进行。最高最佳使用是指法律上许可、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。为什么要遵循最高最佳使用原则？是因为在现实房地产经济活动中，每个房地产拥有者都试图充分发挥其房地产的潜力，采用最高最佳的使用方式，以取得最大的经济利益。

#### 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所的区域



域范围内的房地产具有替代关系，价格会相互影响，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. 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。

#### 6、供求原则

房地产价格与其他物品的价格一样，受供求关系的影响。若需求不变，供给增加，则价格下降；若供给不变，需求增加，则价格上升。供求原则是要说明，进行房地产估价时必须充分考虑到房地产具有地理位置的固定性，地区性和个别性，这种供求状况主要是指当地同类房地产市场的供求状况。

#### 八、估价依据

1、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《中华人民共和国资产评估法》【2016】第46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》【2007】第72号；

(4)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；

(5)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）；

(6)《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）；

(7)《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）；

(8)《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规定》（法释[2018]15号）

(9)《人民法院委托评估工作规范》的通知（法办[2018]273号）；

(10)财政部、国家税务总局《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）；

(11)财政部、国家税务总局《关于营改增后契税 房产税 土地增值税 个人所得税计税依据问题的通知》（财税[2016]43号）；

(12)财政部、国家税务总局《关于廉租住房、经济适用住房和住房租赁有关税收政策的通知》（财税[2008]24号）；

(13)国家税务总局关于发布《纳税人提供不动产经营租赁服务增值税征收管理暂行办法》的公告（国家税务总局公告2016年第16号）；

(14)国务院、住建部、自然资源部、宁夏回族自治区等有关部门颁布的其它法规政策文件；

## 2、有关技术标准

(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)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《房地产估价基本术语标准》GB/T50899-2013；

3、产权依据：

- (1) 《房屋所有权证》（复印件）；
- (2) 《不动产登记证明》（复印件）；
- (3) 《固原市不动产登记信息查询结果证明》（复印件）；

4、行为依据：

- (1) 《宁夏回族自治区固原市原州区人民法院价格评估委托书》  
（2019）宁0402执恢312号；
- (2) 《宁夏回族自治区固原市原州区人民法院民事判决书》  
（2018）宁0402执5423号；
- (3) 《宁夏回族自治区固原市原州区人民法院执行裁定书》  
（2018）宁0402执3513号；
- (4) 估价人员现场查勘记录；
- (5) 本估价机构掌握的房地产市场相关资料等。

## 九、估价方法的选用

### 1、估价方法适用条件：

根据《房地产估价规范》，通行的估价方法有比较法、收益法、假设开发法、成本法等。有条件选用比较法进行估价的，应以比较法为主要方法；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。在无市场根据或市场依据不充分而不适宜用比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下，可采用成本法为主要估价方法。

### 2、估价方法选用：

估价对象位于固原市原州区永盛街吉兴小区2号楼2单元203室，本次估价根据估价对象的特点和利用现状，采用比较法和收益法对其价值进行评估，具体分析如下：第一，近期内与估价对象处于同一供需圈，用途相同的类似房

地产交易较为活跃，市场交易案例较多，采用比较法进行评估时所需的有效的可比实例较易取得，故适宜用比较法进行评估；第二，与估价对象处于同一供求范围内的类似房地产出租情况较多，客观租金较易获取，故可采用收益法对估价对象价值进行评估；第三，估价对象现状用途为住宅，规划用途亦为住宅，估价人员实地查勘以及对周边环境和房地产市场的调查和预期分析，估价对象目前已为最高最佳使用，故不宜采用假设开发法进行评估；第四，成本法以成本累加为途径，未充分考虑供求关系等市场因素对房地产价值的影响，采用成本法测算得出的估价结果远远低于其正常市场价值，故不宜采用成本法进行评估。

通过以上分析，在本次估价过程中，我们考虑采用比较法和收益法两种方法对估价对象价值进行测算，并通过对上述两种方法得出的估价结果进行分析比较，综合得出估价对象市场价值。

### 3、估价方法定义及基本公式：

(1) 比较法：是将估价对象与在价值时点近期交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的成交价格做适当的修正和调整，以此求取估价对象的客观合理价格或价值的方法。

比准价格 = 可比实例价格 × 交易情况修正 × 市场状况修正 × 区域因素修正 × 实物状况修正 × 权益状况修正

(2) 收益法：是预测估价对象的未来收益，然后将其转换为价值，以此求取估价对象的客观合理价格或价值的方法。

为了充分合理的把握评估值的确切性，在收益法测算过程中将慎重注意以下三个参数的科学合理取得，即预期的客观收益、报酬率和持续经营的获得时间。目前区域经济政策稳定，房地产市场近几年发展平稳，考虑未来收益的增长与可能的通货膨胀、产业经济的调整等其他因素，因此选用年净收

益不变且有限年的收益法公式进行计算。

计算公式为： $V = A / Y [ 1 - 1 / ( 1+Y )^n ]$

其中：V 表示：房地产现值

A 表示：未来各年的净收益（元/m<sup>2</sup>）

Y 表示：报酬率（%）

n 表示：未来可获取收益的年限（年）

### 十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，运用科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的测算，并结合估价经验与影响住宅房市场价值因素的分析，在满足估价的假设和限制条件及使用报告说明下确定估价对象在 2019 年 10 月 23 日的估价结果如下：

评估单价：4386元/平方米；

评估总价：461539元；

人民币（大写）：肆拾陆万壹仟伍佰叁拾玖元整。

估价结果一览表

产权人 (单位)	地理位置	产权证号	总层 数	所在 层	用途	结构	建成 年代	建筑面 积 (m <sup>2</sup> )	单价 (元/m <sup>2</sup> )	总价 (元)
陈学虎	固原市原州区 永盛街吉兴小 区 2 号楼 2 单元 203 室	固房权证 市字第 0063151 号	6	2	住宅	砖混	2008	105.23	4386	461539

## 附件

- 1、《宁夏回族自治区固原市原州区人民法院委托书》（复印件）；
- 2、《宁夏回族自治区固原市原州区人民法院民事判决书》（复印件）；
- 3、《宁夏回族自治区固原市原州区人民法院执行裁定书》（复印件）；
- 4、《生效证明》（复印件）；
- 5、《房屋所有权证》（复印件）；
- 6、《不动产登记证明》（复印件）；
- 7、《固原市不动产登记信息查询结果证明》（复印件）；
- 8、估价对象所在位置图（复印件）；
- 9、估价对象图片（复印件）；
- 10、估价机构营业执照（复印件）；
- 11、估价机构备案证书（复印件）；
- 12、估价人员资格证书（复印件）；
- 13、其他相关资料（复印件）。

宁夏明基房地产土地资产评估有限公司

二零一九年十一月六日

# 固原市原州区人民法院

## 委托书

(2019)宁 0402 执恢 312 号


宁夏明基房地产评估事务所（有限公司）：

我院在执行固原市中小企业信用担保有限责任公司与固原浩瀚节能建材有限公司,曹玉平,曹强,陈学军,陈学虎 借款合同纠纷一案中,需确定下列财产的处置参考价。依照《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》第二条、第十四条、第十七条、第十九条规定,委托你机构对财产进行评估,请你机构在收到本委托书之日起三十日内出具评估报告。评估报告应当载明评估财产的基本情况、评估方法、评估标准、评估结果以及有效期等内容。不能在期限内完成评估的,应当在期限届满五日前申请延长期限,延期次数不超过两次,每次不超过十五日。

需评估的财产如下:

固原市原州区永盛街吉兴小区 2 号楼 2 单元 203。

2019年09月05日



承办人：赵宏峰 联系电话：

联系人：马晓强 联系电话：17735459987

本院地址：

18709641765

邮 编：266000



# 宁夏回族自治区固原市原州区人民法院 民事判决书

(2018)宁0402民初5423号

原告：固原市中小企业信用担保有限责任公司。住所地，固原市经济开发区西兰银物流园公交公司办公楼5楼。

法定代表人：赵明伟，系该公司经理。

委托诉讼代理人：虎显，固原综义律师事务所律师，特别授权代理。

被告：固原浩瀚节能建材有限公司。住所地，固原市原州区开城镇羊坊村二组。

法定代表人：曹强，系该公司经理。

被告：曹玉平，男，1963年9月24日出生，汉族，宁夏固原市人，居民，住宁夏固原市原州区开城镇羊坊村二组050号。公民身份号码：642221196309240434。

被告：曹强，男，1985年5月13日出生，汉族，宁夏固原市人，农民，住宁夏固原市原州区开城镇羊坊村二组50号。公民身份号码：642221198505130397。

被告：陈学军，男，1986年8月19日出生，汉族，宁夏固原市人，居民，住宁夏固原市原州区文化街家和园小区6号楼2单元861室。公民身份号码：642223198608190635。

被告：陈学虎，男，1991年6月18日出生，汉族，宁夏固原

市人，居民，住固原市原州区永盛街吉兴小区 2 号楼 2 单元 203 室。公民身份号码：642223199106180618。

原告固原市中小企业信用担保有限责任公司与被告固原浩瀚节能建材有限公司、曹玉平、曹强、陈学军、陈学虎民间借贷纠纷一案，本院于 2018 年 8 月 10 日立案后，依法适用简易程序，公开开庭进行了审理，原告固原市中小企业信用担保有限责任公司的委托诉讼代理人虎显、被告陈学军到庭参加诉讼，被告固原浩瀚节能建材有限公司、曹玉平、曹强、陈学虎经本院传票传唤未到庭参加诉讼。本案现已审理终结。

原告固原市中小企业信用担保有限责任公司向本院提出诉讼请求：1. 依法判令被告固原浩瀚节能建材有限公司清偿原告代偿的宁夏原州津汇村镇银行有限责任公司借款本息 145 万元，以及承担自 2017 年 11 月 22 日起至借款清偿完毕之日止每日万分之一的担保费和每日万分之五的代偿金逾期利息；2. 判令原告对被告固原浩瀚节能建材有限公司登记抵押的公司本田 CRV 宁 DL6109 汽车和机器设备、质押的公司股东曹玉平、曹强股权实现价值优先受偿，对登记抵押的陈学虎名下位于永盛街吉兴小区 2 号楼 2 单元 203 室房屋、陈学军名下的捷豹牌宁 DF5555 汽车实现价值优先受偿；3. 由被告承担因拖延履行义务致原告必须诉讼支出的符合约定，合规合理的律师费用 97650 元；4. 由被告曹强、曹玉平对被告固原浩瀚节能建材有限公司债务承担连带清偿责任；5. 本案诉讼费由被告承担。事实和理由：被告固原浩瀚节能建材有限公

司（以下简称浩瀚节能公司）因向宁夏原州津汇村镇银行有限责任公司（以下简称津汇银行）借款，申请原告公司提供保证担保。2016年10月10日，原告与被告浩瀚节能公司签订了《委托保证合同》，合同约定由原告为被告浩瀚节能公司向津汇银行借款提供保证担保，担保金额为150万元。合同约定被告浩瀚节能公司应于借款期限届满日一次性还清本息，如未依约还款的，应向原告支付逾期担保费和逾期利息直至所欠债务全部清偿为止，逾期担保费按未清偿贷款本金以每日万分之一实时计收，逾期利息按未清偿贷款本金以每日万分之五实时计收，《委托保证合同》对违约责任、管辖法院等内容做了详细的约定。被告浩瀚节能公司提供了反担保质押和保证：以公司机器设备和本田汽车提供抵押，以公司股东曹玉平、曹强股权提供质押；陈学虎将自己位于永盛街吉兴小区2号楼2单元203室房屋、陈学军将自己的捷豹牌宁DF5555汽车提供抵押，并均进行了抵押登记。被告曹强、曹玉平签订了《反担保保证合同》，对反担保的金额、期限、担保范围、保证期间、违约责任等做了详细的约定。2016年10月11日原告依约与津汇银行签订了《保证合同》，合同约定由原告为被告浩瀚节能公司与津汇银行签订的《流动资金借款合同》项下的借款提供保证。同日津汇银行向被告浩瀚节能公司发放了150万元的借款，借期为2016年10月11日至2017年10月10日。该贷款到期后，被告浩瀚节能公司未予清偿导致贷款逾期。原告公司于2017年11月22日代为清偿被告浩瀚节能公司借款本息150万元。

被告陈学军辩称，我向津汇银行贷款属实，原告替我进行担保也属实，原告代替我向津汇银行偿还 150 万元属实，但我已经向原告偿还了 5 万元，我现在再向原告支付 145 万元本金。我同意支付每日万分之一的担保费，但每日万分之五的代偿金逾期利息我不承担。抵押登记均属实，原告所主张的诉讼费用我承担，但律师费用我不承担。被告陈学军就其主张的事实未向法庭提供证据。

被告固原浩瀚节能建材有限公司、曹玉平、曹强、陈学虎未答辩亦未向法庭提供证据。

本院经审理认定事实如下，原告所述称的借款数额及财产抵押担保、质押担保、人保及违约责任的事实成立，对此被告陈学军也认可，且被告陈学军已向原告清偿了 5 万元。但被告陈学军称其只同意偿还原告剩余的 145 万元的借款本金并支付原告每日万分之一的担保费及承担本案的诉讼费用。原告固原市中小企业信用担保有限责任公司就其主张的事实向法庭提供的证据有四组：1. 《借款合同》、《保证合同》、《委托保证合同》、《反担保抵押合同》、《股权质押合同》、《不动产登记证明》、《房产证》、《动产抵押登记书》《股权出质设立登记通知书》、《反担保保证合同》各一份、《机动车登记书》两份（以上提供的证据均是复印件，当庭提供原件进行核对），证明被告经原告提供担保向银行借款和被告给原告提供反担保的事实；2. 借款凭证、代偿借款凭证复印件各一份（以上提供的证据均是复印件，当庭

如果未按本判决指定的期间履行给付金钱义务，应当依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百五十三条之规定，加倍支付迟延履行期间的债务利息。

案件受理费 18300.00 元减半收取 9150.00 元，由被告固原浩瀚节能建材有限公司、曹玉平、曹强、陈学军、陈学虎负担。

如不服本判决，可在判决书送达之日起十五日内，向本院递交上诉状，并按对方当事人的人数提出副本，上诉于宁夏回族自治区固原市中级人民法院。

审 判 马向玲



本判决书一式两份

书 记 员 杨彩虹

附：与本案相关的法律条文如下

一、《中华人民共和国民法通则》

第一百零八条 债务应当偿还。暂时无力偿还的，经债权人同意或者人民法院裁决，可以由债务人分期偿还。有能力偿还拒不偿还的，由人民法院判决强制偿还。

二、《中华人民共和国合同法》

第一百九十六条 借款合同是借款人向贷款人借款，到期返还借款并支付利息的合同。

三、《中华人民共和国担保法》

第三十一条 保证人承担保证责任后，有权向债务人追偿。

四、《中华人民共和国民事诉讼法》

第十四条 人民检察院有权对民事诉讼实行法律监督。

第一百四十四条 被告经传票传唤，无正当理由拒不到庭的，或者未经法庭许可中途退庭的，可以缺席判决。

76

# 宁夏回族自治区固原市原州区人民法院 执行裁定书

(2018)宁0402执3513号

申请执行人固原市中小企业信用担保有限责任公司。住所地：  
固原市经济开发区西兰银物流园公交公司办公楼5楼。

法定代表人：赵明伟，该公司经理。

委托代理人：虎显，固原综义律师事务所律师。委托权限：  
特别授权。

被执行人固原浩瀚节能建材有限公司，住所地：固原市原州区  
开城镇羊坊村二组。

法定代表人：曹强，系该公司经理。

被执行人曹玉平，男，1963年9月24日出生，汉族，宁夏  
固原市人，居民，住宁夏固原市原州区开城镇羊坊村二组50号。  
身份证号码：64222119630924034。

被执行人曹强，男，1985年5月13日出生，汉族，宁夏固  
原市人，居民，住宁夏固原市原州区开城镇羊坊村二组50号。身  
份证号码：642221198505130397。

被执行人陈学军，男，1986年8月19日出生，汉族，宁夏  
固原市人，居民，住宁夏固原市原州区文化街家和园小区6号楼

2 单元 861 室。身份证号码：642223198608190635。

被执行人陈学虎，男，1991 年 6 月 18 日出生，汉族，宁夏固原市人，居民，住宁夏固原市原州区永盛街吉兴小区 2 号楼 2 单元 203 室。身份证号码：642223199106180618。

申请执行人固原市中小企业信用担保有限责任公司与被执行人固原浩瀚节能建材有限公司、曹玉平、曹强、陈学军、陈学虎民间借贷纠纷一案，本院作出的（2018）宁 0402 民初 5423 号民事判决书已经发生法律效力，确定：一、由被执行人固原浩瀚节能建材有限公司于判决生效后十日内一次性偿还申请执行人固原市中小企业信用担保有限责任公司的代偿款 1450000 元及支付自 2017 年 11 月 22 日起至本判决确定的履行期限届满之日止的以该代偿款为基数的每日万分之一的担保费和每日万分之五的代偿金逾期利息；二、申请执行人对被执行人固原浩瀚节能建材有限公司抵押登记的属于本公司的本田 CRV 宁 DL6109 号车辆和机器设备、对被执行人曹强、曹玉平在固原浩瀚节能建材有限公司的股权、对被执行人陈学虎名下位于固原市原州区吉兴小区 2 号楼 2 单元 203 室房屋（房产证号：0063151 号）、对被执行人陈学军名下的捷豹牌宁 DF5555 车辆均享有优先受偿权；三、被执行人曹强、曹玉平承担连带保证清偿责任；案件受理费 9150 元，由被执行人负担。因被执行人未按期履行，申请执行人固原市中小企业信用



担保有限责任公司于2018年10月26日申请强制执行。

本案在执行过程中，依法查封了被执行人陈学军名下的捷豹牌宁DF5555车辆和被执行人陈学虎名下位于固原市原州区吉兴小区2号楼2单元203室房屋（房产证号：0063151号），被执行人陈学虎自动履行了本案案件受理费9150元（已退回申请人）和本案执行费16900元。之后，经双方当事人自愿协商达成如下执行和解意见：即：1、代偿金1450000元；2、2017年11月22日至2018年10月13日的逾期利息及担保费共计278400元。被执行人现作出以下还款承诺：1、自2019年5月15日起至2020年5月14日共计12个月期间，每月15日前偿还不低于10万元，根据情况可多还或提前还清全部应偿还债务，期间若有一期未按此承诺履行，申请执行人可申请恢复执行。2、还款期间，不解除对被执行人的财产查封冻结措施；3、以上清偿款按约定归还至以下账户：户名：固原市中小企业信用担保有限责任公司；开户行：宁夏银行固原支行；账号：36000141230000064。针对被执行人提出的上述还款承诺，申请执行人固原市中小企业信用担保有限责任公司同意他们提出的执行方案，并同意申请撤回本案执行。经本院审查，当事人的申请自愿合法，系当事人的真实意思表示，应予以确认。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百三十条、《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民事诉讼法〉的解释》

第四百六十六条、第四百六十七条之规定，裁定如下：

终结（2018）宁0402民初5423号民事判决书的执行。

本裁定送达后立即生效。

审 判 长 王金龙

审 判 员 王艳秀

审 判 员 赵宏峰

二〇一九年四月十六日

书 记 员 马晓强



# 生效证明

立案庭：

本院受理的原告固原市中小企业信用担保有限责任公司与被告固原浩瀚节能建材有限公司、陈学虎、陈学军、曹强、曹玉平追偿权纠纷一案，本院于2018年9月25日作出(2018)宁0402民初5423号民事判决书，该判决书已于2018年10月13日生效。特此证明。



房权证 字第 0068151 号

房屋所有权人	陈学虎			
共有情况	单独所有			
房屋坐落	永盛街吉兴小区2号楼2单元203室			
登记时间	2016-08-02			
房屋性质				
规划用途	住宅			
房屋状况	总层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	套内建筑面积 (m <sup>2</sup> )	其他
	6	105.23		
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
			至 止	

3151

J/D

203

他

年限

至  
止

附 记

因原市企业信网技术有限公司 205元 1张 2016/10/11



## 固原市不动产登记信息查询结果证明



查询编号: CX20190315000011

查档情况	查询人姓名	马晓强		联系电话	18161540990		
	证件名称	执行公务证		证件号码	6404213		
产权情况	不动产权利人	陈学虎		身份证号	642223199106180618		
	不动产登记号 (或所有权证号, 或土地证号)		0063151				
	房屋坐落		永盛街吉兴小区2号楼2单元203室				
	产权来源	/		登记时间	2016-08-02 16:34:47		
共有人信息		共有人姓名	身份证号		共有证号		
房屋状况							
幢号	房号	所在层	总层数	建筑面积(m <sup>2</sup> )	设计用途	完税价值(万元)	竣工年代
吉兴小区2号楼	020203	2	6	105.23	住宅		
土地状况		使用权类型	使用权面积	地类(用途)		终止日期	
		国有建设用地使用权	2837.69	住宅用地		2044-09-02 00:00:00	
房屋查封状况		查封机关	查封文号	起始日期	终止日期	限制原因	
不动产限制信息							
是否有产权	是	是否有预告	否	是否有抵押	是	是否有查封	否
是否有异议	否	是否有冻结	否				

备注: 仅限法院执行使用  
(盖章有效)

本证明书依据不动产登记簿内容出具, 仅供参考

调阅人: 高丽亚

固原市 不动产登记事务中心

出具日期: 2019 年 3 月 15 日 9 时 48 分

宁(2016) 固原市 不动产证明第 0000740 号

# 不动产登记证明



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，对申请人申请登记的本证明所列不动产权利或登记事项，经审查核实，准予登记，颁发此证明。

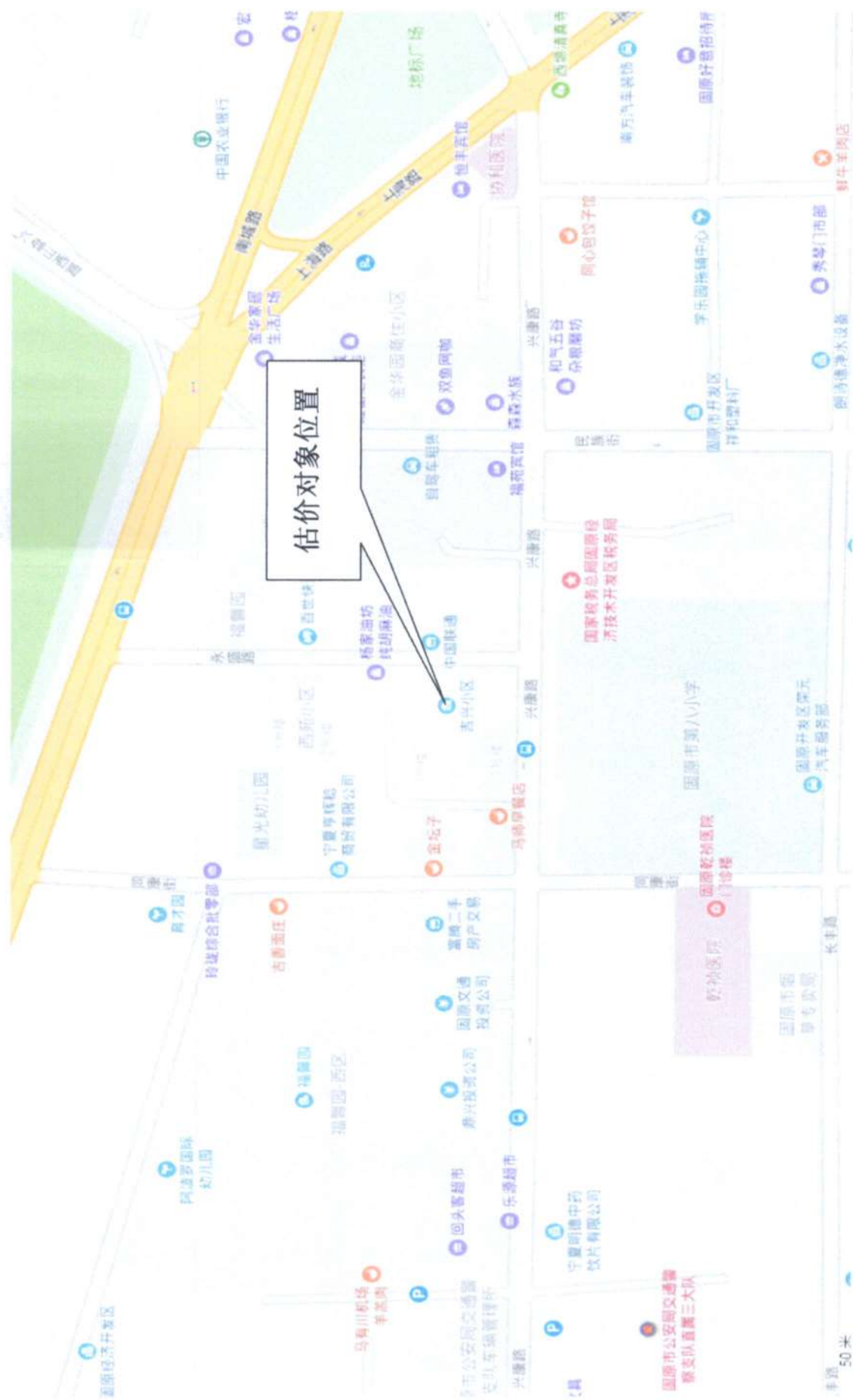


中华人民共和国国土资源部监制

编号 No 640000000405

证明权利或事项	抵押权
权利人(申请人)	固原市中小企业信用担保有限责任公司
义务人	陈学虎
坐落	吉兴小区2号楼2单元203室
不动产单元号	640402 001018 GB00012 F00030001
其他	不动产权证号:0063151 抵押方式:一般抵押 被担保主债权数额:20万元; 评估价值(万元):31.57 履行债务期限:2016年10月11日起2017年10月11日止 抵押面积:房屋建筑面积105.23平方米/分摊土地使用权面积11平方米 债务人: 陈学虎
附	

估价对象位置示意图





## 估价对象现状全景图



拍摄日期	2019年10月23日	现场拍摄人员	李晓军
拍摄地址	固原市原州区永盛街吉兴小区2号楼2单元203室住宅		



# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码

916401007632158944



扫描二维码登录  
'国家企业信用  
信息公示系统'  
了解更多登记、  
备案、许可、监  
管信息。

名称 宁夏明基房地产土地资产评估有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 李晓军

经营范围 房地产价格评估(按资质证书核实的范围); 房屋中介服务  
(不含专项审批); 土地价格评估及咨询服务; 社会稳定  
风险评估; 测绘测量服务; 不动产、动产、无形资产、企业  
整体价值、资产损失及其他经济权益评定、估算及相关咨询  
服务。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展  
经营活动)

注册资本 壹佰万圆整

成立日期 2004年09月29日

营业期限 2004年09月29日至2024年09月29日

住所 宁夏银川市兴庆区凤凰南街凤凰商务楼  
五层5-7号营业房

登记机关



2019年 06月 27日

企业信息查询单

统一社会信用代码:	916401007632158944		
名称:	宁夏明基房地产土地资产评估有限公司	法定代表人:	李晓军
注册号:	640100200005716	原注册号:	6401002207006
住所:	宁夏银川市兴庆区凤凰南街凤凰商务楼五层5-7号营业房	状态:	存续
注册资本:	100万元	类型:	有限责任公司(自然人投资或控股)
营业期限:	2004-09-29至2024-09-29		
经营范围:	房地产价格评估(按资质证书核实的范围); 房屋中介服务(不含专项审批); 土地价格评估及咨询服务; 社会稳定风险评估; 测绘测量服务; 不动产、动产、无形资产、企业整体价值、资产评估及其他经济权益评定、估算及相关咨询服务。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)		
成立日期:	2004-09-29	核准日期:	2019-06-27
登记机关:	银川市审批服务管理局		
变更信息			
变更内容	变更日期	变更前	变更后
股东名录	2019-06-27	李晓军:20%;丁园园:20%;白旭:40%;荣海军:20%;	李晓军:35%;马荣华:5%;丁园园:20%;白旭:40%;
法定代表人(负责人、独资投资人)	2019-06-27	荣海军	李晓军
管理人员	2019-06-27	荣海军	李晓军、白旭
经营场所	2019-06-27	银川市兴庆区新华西街45号	宁夏银川市兴庆区凤凰南街凤凰商务楼五层5-7号营业房
经营范围	2019-06-27	房地产价格评估(按资质证书核实的范围); 房屋中介服务(不含专项审批); 土地价格评估及咨询服务; 社会稳定风险评估; 测绘测量服务。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)	房地产价格评估(按资质证书核实的范围); 房屋中介服务(不含专项审批); 土地价格评估及咨询服务; 社会稳定风险评估; 测绘测量服务; 不动产、动产、无形资产、企业整体价值、资产评估及其他经济权益评定、估算及相关咨询服务。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)
企业名称	2019-06-27	宁夏明基房地产评估事务所(有限公司)	宁夏明基房地产土地资产评估有限公司



2019年07月02日

1860

# 中华人民共和国 房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY  
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称：宁夏明基房地产评估事务所（有限公司）

法定代表人：**变更**  
(执行事务合伙人)

住所：银川市**变更**华西街45号

统一社会信用代码：916401007632158944

备案等级：贰级

证书编号：宁建房估证字[2018]第001号

有效期限：2018年1月11日—2021年1月10日



发证机关(公章)  
二〇一八年一月十日

备 注

根据你公司申请及相关资料，同意你公司机构名称变更为“宁夏明基房地产土地资产评估有限公司”，公司法定代表人变更为“李晓军”，公司住所变更为“宁夏银川市兴庆区凤凰南街凤凰国际酒店5-7号营业房”。

\*\*\*\*\*以下空



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00181314

姓名 / Full name

马荣华

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

640221198210043016

注册号 / Registration No.

6420060008

执业机构 / Employer

宁夏明基房地产土地资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2021-6-25

持证人签名 / Bearer's signature

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称，执行房地产估价业务，有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China. The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



发证机关

No. 00181309

姓名 / Full name

李晓军

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

640103198102081834

注册号 / Registration No.

6420110008

执业机构 / Employer

宁夏明基房地产土地资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2020-4-16

持证人签名 / Bearer's signature

