



宁夏德光房地产土地资产评估咨询有 限公司司法鉴定报告书

司法鉴定许可证号：641152305



致鉴定委托人函

宁夏回族自治区银川市金凤区人民法院：

受贵院的委托，在祝跃娟与宁夏平驾分时汽车服务有限公司、张继平、吴效钢借款合同纠纷一案中【《宁夏回族自治区银川市金凤区人民法院评估委托书》（2020）宁 0106 执 639 号】，我对吴效钢（又名吴小刚）所有位于宁夏回族自治区银川市金凤区长城中路林湖左岸 5 号楼 2 单元 302 室房屋（建筑面积为 131.28 平方米）的房地产市场价值进行评估。

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司法鉴定人员实地查勘所得数据，本着客观、公正、独立的估价原则，按照鉴定工作程序，运用科学合理的鉴定方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的测算，结合鉴定经验并考虑影响房地产价值的诸多因素，综合分析确定鉴定对象在满足假设和限制条件下，在价值时点二 0 二 0 年五月十五日的公开市场价值为 **884,433 元**，人民币大写金额：**捌拾捌万肆仟肆佰叁拾叁元整**。

房屋所有权人	鉴定对象坐落	规划用途	建筑面积 (m ²)	结构	所在层/总层数	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (元)
吴效钢 (又名吴小刚)	宁夏回族自治区银川市金凤区长城中路林湖左岸 5 号楼 2 单元 302 室	住宅	131.28	框架	3/9	6737	884,433
大写人民币：捌拾捌万肆仟肆佰叁拾叁元整							

法人代表： 宁夏德光房地产土地资产评估咨询有限公司

(签章)

二 0 二 0 年五月十八日

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. 鉴定人员与本报告中的鉴定对象没有利害关系，与有关当事人没有个人利害关系或偏见。

6. 本报告中的分析、意见和结论是我们公正的专业分析意见和结论，但受到本报告中已说明的假设和限制条件的限制。

7. 鉴定人已对本报告中的鉴定对象的建筑结构、室内外状况进行了实地查勘并进行记录，但仅限于鉴定对象的外观与目前的维护管理状况，尤其因提供资料有限，我们不承担对鉴定对象建筑结构质量、建筑面积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: 唐绍龙、刘晶晶、吴明 查勘时间: 二〇二〇年五月十五日)

8. 本报告仅是在报告中说明的假设条件下对鉴定对象正常市场价值进行的合理估算，报告中对鉴定对象权属情况的披露不能作为对其权属确认的依据，鉴定对象权属界定以有权管理部门认定为准。

地 址: 银川市兴庆区西桥南巷溪桥花园办公楼五层办公用房

(邮编: 750002)

联系电话: 0951-6088490

宁夏德光房地产土地资产评估咨询有限公司对吴效钢（又名
吴小刚）所有的位于宁夏回族自治区银川市金凤区长城中路
林湖左岸5号楼2单元302室房屋
房地产市场价格司法鉴定报告书

宁光房鉴字（2020）第 040 号

一、基本情况

- 1、委托人：宁夏回族自治区银川市金凤区人民法院
- 2、鉴定机构：宁夏德光房地产土地资产评估咨询有限公司
地 址：银川市兴庆区西桥南巷溪桥花园办公楼五层办公用房
法人代表：唐绍龙
鉴定业务范围：房地产评估司法鉴定
有效期限：2015 年 11 月 13 日至 2020 年 11 月 12 日
联系电话：（0951）6088490

3、委托鉴定事项：

我公司接受宁夏回族自治区银川市金凤区人民法院的委托，在祝跃娟与宁夏平驾分时汽车服务有限公司、张继平、吴效钢借款合同纠纷一案中，对被执行人吴效钢（又名吴小刚）所有的位于宁夏回族自治区银川市金凤区长城中路林湖左岸 5 号楼 2 单元 302 室房屋（建筑面积为 131.28 平方米）的房地产进行市场价值鉴定。

4、受理日期：二 0 二 0 年四月十四日

5、鉴定材料：

（1）《宁夏回族自治区银川市金凤区人民法院评估委托书》：（2020）宁 0106 执 639 号；

(2) 《备案情况说明》。

6、鉴定日期：二〇二〇年五月十五日

7、鉴定地点：

被执行人吴效钢（又名吴小刚）所有的位于宁夏回族自治区银川市金凤区长城中路林湖左岸5号楼2单元302室房屋（建筑面积为131.28平方米）

8、在场人员：

宁夏回族自治区银川市金凤区人民法院工作人员

宁夏德光房地产土地资产评估咨询有限公司司法鉴定人员

被执行人吴效钢（又名吴小刚）

二、检案摘要

在祝跃娟与宁夏平驾分时汽车服务有限公司、张继平、吴效钢借款合同纠纷一案中，对被执行人吴效钢（又名吴小刚）所有的位于宁夏回族自治区银川市金凤区长城中路林湖左岸5号楼2单元302室房屋（建筑面积为131.28平方米）的房地产进行市场价值鉴定。

三、检验过程

我公司于二〇二〇年四月十四日接受委托，于二〇二〇年五月十五日-二〇二〇年五月十八日进行了现场查勘、资料检验、鉴定资料的收集整理及评估鉴定测算等过程，并于二〇二〇年五月十八日出具正式司法鉴定报告书。

（一）鉴定对象实物状况

1、土地实物状况

鉴定对象为宁夏回族自治区银川市金凤区长城中路林湖左岸5

号楼 2 单元 302 室房屋（建筑面积为 131.28 平方米）的分摊国有土地使用权。其四至为：北至宁夏大学金凤校区、南至长城中路、西至丰农巷、东至银川市特殊教育中心。鉴定对象宗地地势平坦，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。宗地红线外基础设施达到七通（即通路、供电、供水、排水、通信、供暖、供气），宗地内基础设施达到七通一平（即通路、供电、供水、排水、通信、供暖、供气及场地平整）的开发程度。

2、建筑物实物状况

鉴定对象主体是一幢九层框架结构住宅楼，于 2014 年开发建设并投入使用，朝向南北。鉴定对象建筑面积为 131.28 平方米，总层数为 9 层，所在楼层为 3 层。鉴定对象其建筑物外墙面贴条形砖，户型设计为三室两厅，入户门为普通防盗门，室内地面铺地瓷砖，墙面贴壁纸，石膏造型吊顶；厨房及卫生间地面铺地瓷砖，墙面贴面砖，集成吊顶。鉴定对象整体结构稳定，设施齐全，维护较好。

（二）鉴定对象权益状况

1、房屋权益状况

依据委托人提供的《备案情况说明》记载：鉴定对象位于宁夏回族自治区银川市金凤区长城中路林湖左岸 5 号楼 2 单元 302 室房屋，购房人为吴小刚，建筑面积为 131.28 平方米。

2、土地权益状况

委托人未提供《国有土地使用证》，鉴定对象地类用途、使用权类型、终止日期具体不详，目前土地实际用途为住宅，建筑物所有权人为吴效钢（又名吴小刚）。

3、他项权益状况

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。本次评估未考虑鉴定对象原有的担保物权和其他优先受偿权及查封因素对鉴定价值的影响。

（三）鉴定对象区位状况

1、鉴定对象位置：鉴定对象位于宁夏回族自治区银川市金凤区长城中路林湖左岸5号楼2单元302室房屋。

2、交通状况：鉴定对象区域内有15、25、13路公交车通过，道路长城中路、亲水南大街通达度较好，交通状况较好。

3、外部基础设施条件及公共服务设施：鉴定对象所在区域内基础设施完备，现已达到通供水、排水、供电、通路、供热、通讯、有线电视等市政基础设施条件。鉴定对象区域有六盘山高级中学、宁夏大学金凤校区、盈南市场、药店、超市等，公共服务设施较完善。

4、环境状况：鉴定对象区域为住宅区，居民素质和人文环境良好；区域自然环境整洁、优雅，绿化比例合理。

（四）鉴定目的

为贵院执行祝跃娟与宁夏平驾分时汽车服务有限公司、张继平、吴效钢借款合同纠纷一案中涉案房地产提供价值参考依据而鉴定房地产市场价值。

（五）价值时点

二〇二〇年五月十五日（按估价人员现场查勘之日确定）

（六）鉴定范围

位于宁夏回族自治区银川市金凤区长城中路林湖左岸5号楼2单元302室房屋，建筑面积为131.28平方米的地上建筑物及所分摊的国有土地使用权价值。

（七）价值定义

本次鉴定结果是鉴定对象于价值时点二〇二〇年五月十五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）

（八）鉴定依据

(1)中华人民共和国主席令《中华人民共和国物权法》（2007年3月16日中华人民共和国主席令第62号）；

(2)最高人民法院关于适用《中华人民共和国物权法》若干问题的解释（一）（法释【2016】5号）；

(3)《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日中华人民共和国主席令第32号）；

(4)《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日中华人民共和国主席令第32号）；

(5)《中华人民共和国资产评估法》（2017年7月2日中华人民共和国主席令第46号）

(6)《不动产登记暂行条例》（国务院第656号令）

(7)《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》法释【2018】15号；；

(8)《司法鉴定程序通则》（司法部令第132号）；

(9)《人民法院委托评估工作规范》的通知（法办[2018]273号）；

(10)《人民法院委托评估专业技术评审工作规范》的通知（法办〔2019〕364号）；

(11)《人民法院委托评估专业技术评审工作规范》的通知（法办〔2019〕364号）

(12)国务院、建设部、国家土地管理局、司法部、最高人民法院、宁夏回族自治区有关部门分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)司法部关于印发司法鉴定文书格式的通知（司发通【2016】112号）。

3、鉴定对象权属依据

《备案情况说明》

4、鉴定对象行为依据

(1)《宁夏回族自治区银川市金凤区人民法院评估委托书》（2020）宁0106执639号；

(2)委托人提供与本次鉴定相关的其他资料；

(3)鉴定人员现场查勘记录；

(4)本鉴定机构掌握的房地产市场相关资料。

（九）鉴定原则

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。所谓“独立”，就

是要求注册房地产估价师和房地产估价机构与委托人及估价利害关系人没有利害关系，在估价中不受包括委托人在内的任何单位和个人的影响，应凭自己的专业知识、经验和职业道德进行估价。所谓“客观”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不带着自己的情感、好恶和偏见，应按照事物的本来面目实事求是地进行估价。所谓“公正”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不偏袒估价利害关系人中的任何一方，应坚持原则，公平正直地进行估价。

2、合法原则

所谓合法原则应以鉴定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鉴定依据。

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。价值时点原则强调的是估价结论具有很强的时间相关性和时效性，估价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，在房地产估价时统一规定：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。估价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，同一估价对

象在不同时点会具有不同的市场价格。所以强调：估价结果是估价对象在价值时点的价格，不能将该估价结果作为估价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。它是保证房地产估价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估价对象进行估价。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”推断出估价对象的价格。

5、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的原则。最高最佳利用必须同时满足四个条件：一是法律上允许；二是技术上可能；三是财务上可行；四是价值最大化。最高最佳利用不是无条件的最高最佳利用，而是在法律、法规、政策以及建设用地使用权出让合同等允许范围内的最高最佳利用。

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。

（十）鉴定方法的选用

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

鉴定对象位于宁夏回族自治区银川市金凤区长城中路林湖左岸5号楼2单元302室房屋（建筑面积为131.28平方米），本次估价根据鉴定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，近期内与鉴定对象处于同一供需圈，用途相同的类似房地产交易较为频繁，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，与鉴定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，故可采用收益法对鉴定对象价值进行评估；

第三，鉴定对象现状用途为住宅，规划用途为住宅，估价人员现场查勘以及对周边环境和房地产市场的调查和预期分析，鉴定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鉴定对象价值进行测算，并通过对上述两种方法得出的估价结果进行分析比较，综合得出鉴定对象的市场价值。

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做适当的修正，以此估算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：是预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折算到价值时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值。

$$\text{收益价格} = V = A / Y [1 - 1 / (1 + Y)^n]$$

式中：V —— 市场价值 A —— 未来各年的净收益（元/m²）

Y —— 报酬率 n —— 未来可获取收益的年限（年）

四、分析说明

（一）评估假设条件

1、一般性假设

(1)司法鉴定人对《备案情况说明》等资料进行了认真检查，由于委托人提供的上述资料均为复印件，未见原件，鉴定人员无法对其合法性、真实性、准确性和完整性进行核实。 [房地产司法拍卖估价应考虑拍卖房地产瑕疵的影响，但不应考虑拍卖房地产被查封以及拍卖房](#)

地产上原有的担保物权和其他优先受偿权的影响。本次评估假设委托人提供的权属证明与政府相关登记部门的登记簿一致，估价对象权属合法，面积及用途准确，无产权异议，除涉及本案外无其他任何法律纠纷，本次评估未考虑拍卖财产上原有的担保物权、其他优先受偿权及查封等因素。

(2)本次估价假设鉴定对象在合法情况下以最高最佳用途使用为估价前提，并可在公开市场上自由转让，可以长期持续使用，若转换使用用途，本估价结果无效。

(3)鉴定人员对鉴定对象的现场勘查仅限于估价对象室内、室外外观部分的现场查看，鉴于专业能力限制，无法对其被遮盖、未暴露及难以接触到的内部结构安全性进行检测或鉴定，本次鉴定假设估价对象房屋质量符合国家有关技术、质量验收标准，可安全正常使用。

(4)鉴定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，交易的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。

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

(6)本鉴定结果未考虑鉴定对象未来强制处分及到期清偿因素对鉴定对象房地产价值的影响。

(7)本鉴定结果未考虑处分时所发生的相关费用及资金利息。

2、未定事项假设

根据委托人提供的《备案情况说明》均未记载鉴定对象房屋的建成年份、房屋结构、房屋总层数、房屋用途，经估价师实地查勘、现

场询问，该鉴定对象的房屋建成年代为 2014 年、结构为框架、总层数为 9 层、用途为住宅，本次评估以此为前提进行估价假设。

3、背离事实假设

本次评估未考虑鉴定对象原有的担保物权和其他优先受偿权及查封因素对鉴定价值的影响。

4、不相一致假设

无不相一致假设。

5、依据不足假设

根据委托人提供的《备案情况说明》均未记载鉴定对象房屋的建成年份、房屋结构、房屋总层数、房屋用途，经估价师实地查勘、现场询问，该鉴定对象的房屋建成年代为 2014 年、结构为框架、总层数为 9 层、用途为住宅，本次评估以此为前提进行估价假设。

(二) 鉴定报告使用的限制条件

1、本鉴定报告应用的有效期为一年。如在本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，因而对鉴定结果产生明显影响时，本鉴定结果亦应作相应调整甚至重新鉴定评估。若报告使用人未在鉴定报告应用的有效期内使用本鉴定报告，由此造成的不良后果，我公司不承担任何责任。

2、本次鉴定结果是在满足全部假设与限制条件下，在价值时点时的房地产市场价格。

3、本司法鉴定报告仅为委托人提供涉案房地产市场价格提供意见参考，他用无效。

4、本司法鉴定报告仅对涉案房地产价值作出参考意见，不对涉案民事纠纷发表意见。

5、未经鉴定机构同意，本报告书的全部或部分内容不得向委托

人和报告审查部门外的单位和个人提供，也不得发表于任何公开媒体。

6、如发现本鉴定报告文字、数字因校对或其它类似原因出现正常错误或纰漏，应及时通知本鉴定机构更改。

7、当事人或其他利害关系人对评估报告有异议的，可以在收到评估报告后 10 日内向委托人以书面形式提出复核申请。

8、委托人如违规使用本鉴定报告和鉴定结果，由委托人承担一切责任，本机构不承担法律责任。

9、本鉴定报告所涉及的鉴定对象范围由委托人及涉案当事人确定并现场指认。

10、鉴定对象的相关资料由涉案当事人协助委托人提供，若委托人未提供或提供的资料不实，由此造成的估价结果失真，本机构和估价鉴定人员不承担任何经济责任和法律责任。

11、本鉴定报告分为鉴定结果报告、附件、鉴定技术报告三部分。鉴定结果报告和附件提供给委托人，二者不得随意分割使用，鉴定技术报告根据有关规定由估价机构存档。本报告须司法鉴定人签字，鉴定机构盖章并作为一个整体时有效。

12、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，如市场状况或估价对象法律权属、实物状况发生变化，足以影响鉴定对象价值时，应重新委托评估。

13、本报告的解释权归宁夏德光房地产土地资产评估咨询有限公司所有。

五、鉴定意见

鉴定人员根据鉴定目的，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房地产价值因素的分析，在满足鉴定的假设和

限制条件下，确定鉴定对象在价值时点二〇二〇年五月十五日的公开市场价值为 884,433 元，人民币大写金额：捌拾捌万肆仟肆佰叁拾叁元整。

六、落款

注册房地产估价师	注册证书编号	签字盖章	日期
唐绍龙	6420070005		年 月 日
刘晶晶	6420110016		年 月 日
吴 明	6420100012		年 月 日

宁夏德光房地产土地资产评估咨询有限公司

二〇二〇年五月十八日

(鉴定对象位置示意图)





(鉴定对象现状照片)



外观



单元门



入户门



室内



室内



室内