

## 涉执房地产处置司法评估报告

**估价项目名称：**石嘴山市大武口区贺兰山北路富锦嘉园 1 幢 4 层（401、402、403、404、405、407、408、409、410、411、412、413、414、415、416、417、418、419、420）号、5 层（501、502、503、504、505、506、507、508、511、512、513、514、515、517、518、520）号公寓房地产市场价值评估

**估价委托人：**宁夏回族自治区石嘴山市大武口区人民法院

**房地产估价机构：**银川正大房地产评估事务所(有限公司)

**注册房地产估价师：**徐 涛 注册号：6420130007

薛 瑞 注册号：6420190006

**报告出具日期：**二〇二〇年四月十五日

**估价报告编号：**银正房估（涉案）【2020】字第 019 号

## 致估价委托人函

宁夏回族自治区石嘴山市大武口区人民法院：

受贵法院的委托，我公司对买受人为史海霞位于石嘴山市大武口区贺兰山北路富锦嘉园 1 幢 4 层（401、402、403、404、405、407、408、409、410、411、412、413、414、415、416、417、418、419、420）号、5 层（501、502、503、504、505、506、507、508、511、512、513、514、515、517、518、520）号，共计 35 套，总建筑面积为 1819.53 m<sup>2</sup>的公寓房地产市场价值进行评估。

估价对象概况：估价对象为位于石嘴山市大武口区贺兰山北路富锦嘉园 1 幢 4 层（401、402、403、404、405、407、408、409、410、411、412、413、414、415、416、417、418、419、420）号、5 层（501、502、503、504、505、506、507、508、511、512、513、514、515、517、518、520）号，总共 35 套，总建筑面积为 1819.53 m<sup>2</sup>，总层数 19 层，所在层为 4 层、5 层，用途为公寓，包括建筑物所分摊的国有建设用地使用权及室内装饰装修价值。

**估价目的：**为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

**价值时点：**根据估价人员实地查勘时间，确定价值时点为二〇二〇年三月二十六日。

**估价结果：**估价人员依据国家房地产估价规范和有关房地产估价的规定，本着独立、客观、公正的估价原则，根据特定的估价目的，按照估价工作程序，采用科学合理的估价方法，结合估价人员的估价经验及估价委托人提供的相关资料，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》、《房地产基本术语标准》等法律、法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法的原则，选用比较法和收益法进行了分析、测算和判断，确定估价对象房地产在满足全部假设和限制条件下，于价值时点二〇二〇年三月二十六日的市场价值为人民币 4594944 元，大写金额（人民币）：肆佰伍拾玖万肆仟玖佰肆拾肆元整，单价详见《估价对象市场价值明细表》。

《估价对象市场价值明细表》

买受人	合同编号	房屋坐落	结构	总层数	所在层	面积(m <sup>2</sup> )	单价(元/m <sup>2</sup> )	市场价格(元)
史海霞	YS00170 12	大武口区贺兰山北路富锦嘉园1幢4层401号	钢混	19	4	107.62	2481	267005
		大武口区贺兰山北路富锦嘉园1幢4层402号	钢混	19	4	86.97	2405	209163
		大武口区贺兰山北路富锦嘉园1幢4层403号	钢混	19	4	50.87	2532	128803
		大武口区贺兰山北路富锦嘉园1幢4层404号	钢混	19	4	50.43	2532	127689
		大武口区贺兰山北路富锦嘉园1幢4层405号	钢混	19	4	47.35	2532	119890
		大武口区贺兰山北路富锦嘉园1幢4层407号	钢混	19	4	46.33	2532	117308
		大武口区贺兰山北路富锦嘉园1幢4层408号	钢混	19	4	46.33	2532	117308
		大武口区贺兰山北路富锦嘉园1幢4层409号	钢混	19	4	47.35	2532	119890
		大武口区贺兰山北路富锦嘉园1幢4层410号	钢混	19	4	47.35	2532	119890
		大武口区贺兰山北路富锦嘉园1幢4层411号	钢混	19	4	46.53	2532	117814
		大武口区贺兰山北路富锦嘉园1幢4层412号	钢混	19	4	41.83	2532	105914
		大武口区贺兰山北路富锦嘉园1幢4层413号	钢混	19	4	44.62	2532	112978
		大武口区贺兰山北路富锦嘉园1幢4层414号	钢混	19	4	42.74	2583	110397
		大武口区贺兰山北路富锦嘉园1幢4层415号	钢混	19	4	45.76	2583	118198
		大武口区贺兰山北路富锦嘉园1幢4层416号	钢混	19	4	45.76	2583	118198
		大武口区贺兰山北路富锦嘉园1幢4层417号	钢混	19	4	45.76	2431	111243
		大武口区贺兰山北路富锦嘉园1幢4层418号	钢混	19	4	45.76	2532	115864
		大武口区贺兰山北路富锦嘉园1幢4层419号	钢混	19	4	45.76	2557	117008
		大武口区贺兰山北路富锦嘉园1幢4层420号	钢混	19	4	44.08	2557	112713
		YS00170 29	大武口区贺兰山北路富锦嘉园1幢4层501号	钢混	19	5	107.62	2507
	大武口区贺兰山北路富锦嘉园1幢4层502号		钢混	19	5	86.97	2431	211424
	大武口区贺兰山北路富锦嘉园1幢4层503号		钢混	19	5	50.87	2532	128803
	大武口区贺兰山北路富锦嘉园1幢4层504号		钢混	19	5	50.43	2532	127689
	大武口区贺兰山北路富锦嘉园1幢4层505号		钢混	19	5	47.35	2532	119890
	大武口区贺兰山北路富锦嘉园1幢4层506号		钢混	19	5	47.35	2532	119890
	大武口区贺兰山北路富锦嘉园1幢4层507号		钢混	19	5	46.33	2532	117308
	大武口区贺兰山北路富锦嘉园1幢4层508号		钢混	19	5	46.33	2532	117308
	大武口区贺兰山北路富锦嘉园1幢4层511号		钢混	19	5	46.53	2532	117814
	大武口区贺兰山北路富锦嘉园1幢4层512号		钢混	19	5	41.83	2532	105914
	大武口区贺兰山北路富锦嘉园1幢4层513号		钢混	19	5	44.62	2532	112978
	大武口区贺兰山北路富锦嘉园1幢4层514号		钢混	19	5	42.74	2583	110397
	大武口区贺兰山北路富锦嘉园1幢4层515号		钢混	19	5	45.76	2583	118198
	大武口区贺兰山北路富锦嘉园1幢4层517号	钢混	19	5	45.76	2583	118198	
大武口区贺兰山北路富锦嘉园1幢4层518号	钢混	19	5	45.76	2583	118198		
大武口区贺兰山北路富锦嘉园1幢4层520号	钢混	19	5	44.08	2583	113859		
合计						1819.53		4594944

使用估价报告、估价结果有关的特别提示:

1、本估价报告有效使用期限为一年,即2020年4月15日---2021年4月14日。

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、估价对象房屋尚未办理不动产权登记，提请估价委托人及估价报告使用人注意，本次估价结果未扣除办理不动产权登记时相关费用和税金。

4、由于估价对象 4 层 401、402、404、408、409、411、416、420 号；5 层 517 室均未能进入室内查勘，经买受人及主办法官同意，未能进入的房屋内部状况参考同幢建筑物相同户型房屋室内状况，并以此为估价前提及假设限制条件，若上述条件发生变化则估价结果应做相应调整。

5、欲知详情，请阅读本估价报告全文。

顺致

商安  
法人代表(签章):

银川正大房地产评估事务所(有限公司)  
二〇二〇年四月十五日

## 目录

注册房地产估价师声明.....	1
估价的假设和限制条件.....	2
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、估价对象概况：.....	6
五、价值时点：.....	17
六、价值定义：.....	17
七、估价依据：.....	18
九、估价方法.....	21
十、估价结果：.....	22
十一、注册房地产估价师：.....	24
十二、实地查勘期：.....	24
十三、估价作业期：.....	24
十四、估价报告使用的有效期限：.....	24
附件.....	25

1、《宁夏回族自治区石嘴山市大武口区人民法院鉴定委托书》（复印件）；

2、《石嘴山商品房买卖合同》、《商品房合同备案证明》（复印件）；

3、估价对象状况照片、坐落方位图（复印件）

4、企业法人营业执照、估价机构备案证书、注册房地产估价师执业证书（复印件）。

## 注册房地产估价师声明

根据注册房地产估价师的职业道德及参与本次估价的注册房地产估价师的专业能力，我们在此郑重声明：

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经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；

4、注册房地产估价师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、注册房地产估价师是按照《房地产估价规范》【GB/T 50291-2015】、《房地产估价基本术语标准》【GB/T 50899-2013】进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

6、我公司注册房地产估价师徐 涛、薛 瑞已于价值时点对本估价报告中的估价对象室内外状况进行了实地查勘并进行记录。

7、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

参加本次估价的国家注册房地产估价师：

姓名	注册号	签 名	日 期
徐 涛	注册房地产估价师 6420130007		年 月 日
薛 瑞	注册房地产估价师 6420190006		年 月 日

## 估价的假设和限制条件

### 一、一般性假设：

1、估价对象委托人提供了估价对象的《商品房合同备案证明》复印件，受档案查询资格的限制，注册房地产估价师无权到上述主管部门对权属证明材料及其记载的内容进行核实，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、本估价报告评估的房地产价值是指估价对象在现状条件下，按照目前的用途继续正常使用，在价值时点二〇二〇年三月二十六日，估价目的为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

3、估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。

4、本报告以估价对象在价值时点市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。

5、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、监测的情况下，假定估价对象能正常安全使用。

6、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。

7、由于本次估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，因此不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权情况，视为没有查封、未设立担保物权及其他优先受偿权的财产进行评估。

8、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评估结果的影响。

9、本估价报告未考虑估价委托人因负债而造成短期内强制处分以及抵押到期清偿因素等对估价对象房地产价格。

10、本次估价对象由委托人等有关人员现场指认，若与实际不符，应重新估价；估价人员现场查勘时，未对其做建筑物基础、房屋结构上的测量和实验，本次估价假设其无建筑物基础、结构等方面的重大质量问题。

## 二、未定事项假设：

1、本次估价依据估价委托人提供的《石嘴山市商品房买卖合同》记载，地类（用途）为住宅、商业，终止日期为 2079 年 5 月 24 日，分摊土地使用权面积不详、实际容积率不详，估价对象土地实际用途为住宅用地。如上述条件发生变化，本估价结果做相应调整。

2、本次估价，由于委托人提供的《商品房备案证明》未记载估价对象房屋的建成年代，经注册房地产估价师实地调查及买受人确认，房屋建成年份为 2012 年，本次估价房屋建成年份以实际调查为准，若上述条件发生变化，则估价结果应做相应调整。

3、本次估价，由于房屋买受人未办理《不动产权证书》，房屋权属状况均依据估价委托人提供的《石嘴山市商品房买卖合同》及《商品房合同备案证明》为准，若估价对象房屋权属状况发生变化，则估价结果应做相应调整，提请估价报告使用人注意。

4、本次评估，由于估价对象 4 层 401、402、404、408、409、411、416、420 号；5 层 517 室均未能进入室内查勘，经买受人及主办法官同意，未能进入的房屋内部状况参考同幢建筑物相同户型房屋室内状况，并以此为估价前提及假设限制条件，若上述条件发生变化则估价结果应做相应调整

## 三、背离事实假设

1、依据估价委托人提供的《宁夏回族自治区石嘴山市大武口区人民法院协助执行通知书》显示：估价对象共计 35 套公寓，已查封，查封机关为宁夏回族自治区石嘴山市大武口区人民法院，查封文号为（2019）宁 0202 执 2063 号，起始日期 2019 年 12 月 31 日至 2022 年 12 月 31 日，



因本次估价目的为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，故未考虑拍卖财产上查封等限制因素，提请估价报告使用人注意。

3、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动作失当对其价值的影响；亦未扣除房屋二次交易过户时应缴纳的税费及产权人使用过程中所欠的物业费用、暖气费用、水电费用等，特提请估价委托人注意！

#### **四、不相一致假设**

无不相一致假设

#### **五、依据不足假设**

本次评估，估价委托人提供的《商品房买卖合同登记备案证明》等相关资料均为复印件，本次评估设定复印件所载内容与原件一致。

#### **六、估价报告使用限制**

1、本估价报告仅用于为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不得用于其他用途。

2、本估价报告自出具之日起一年内有效。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。

3、本估价报告专为估价委托人所使用，未经本估价机构同意，不得向估价委托人和报告审查部门之外的单位和个人提供；本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。

4、本次评估是在独立、公正、客观、科学的原则下作出的，本公司及参加评估工作的全体人员在评估中没有现实的和预期的利益，同时与经济行为相关各方之间没有个人利益关系或偏见。评估人员在评估过程中恪守职业道德和规范。本专业意见是银川正大房地产评估事务所（有限公司）出具的，受本机构具体参加本项目评估人员的执业水平和能力的影响。

5、本次估价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。

6、本评估报告书仅对涉案房地产价值做出参考意见，不对估价对象所有权归属及涉及相关刑事、民事纠纷等发表意见。

7、根据《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）及关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知（法办【2018】273号）中相关规定，估价委托人自收到评估报告后，应当在五日内将评估报告发送当事人及其他利害关系人；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五日提出书面异议。

8、估价委托人及有关方若发现本估价报告中有打印、校对错误或其他纰漏，应及时通知本评估机构修改补正，否则，该错误或纰漏部分无效。

9、估价委托人如违规使用本评估报告书和估价结果，由估价委托人承担一切责任，本机构不承担法律责任。

## 估价结果报告

### 一、估价委托人：

委托估价单位（人）：宁夏回族自治区石嘴山市大武口区人民法院

联系人：唐法官

联系电话：18009526610

### 二、估价机构：

机构名称：银川正大房地产评估事务所(有限公司)

法定代表人：徐 涛

住 所：银川市解放东街永康北巷 111 号正大商务

联系电话：（0951）6020565

备案等级：贰级

证书编号：宁建房估证字[2007]第 011 号

有效期限：2020 年 1 月 21 日至 2023 年 1 月 20 日

### 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、估价对象概况：

#### (一)估价对象范围

估价对象为位于石嘴山市大武口区贺兰山北路富锦嘉园 1 幢 4 层（401、402、403、404、405、407、408、409、410、411、412、413、414、415、416、417、418、419、420）号、5 层（501、502、503、504、505、506、507、508、511、512、513、514、515、517、518、520）号，总建筑面积为 1819.53 m<sup>2</sup>，共计 35 套，总层数 19 层，所在层 4、5 层，包括建筑物所分摊的国有建设用地使用权及室内装饰装修价值，未包含其可移动家具、家电及相关债权债务等。

#### (二)估价对象实物状况

##### 1、土地实物状况

估价对象宗地为石嘴山市大武口区贺兰山北路富锦嘉园 1 幢 4 层（401、402、403、404、405、407、408、409、410、411、412、413、414、415、416、417、418、419、420）号、5 层（501、502、503、504、505、506、507、508、511、512、513、514、515、517、518、520）号分摊土地，地类用途为城镇住宅用地，分摊国有建设用地使用权面积、容积率均不详，目前宗地地势平坦，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。目前宗地红线外达到“七通”（通给水、通排水、通电、通讯、通路、通暖、通气）及宗地红线内达到“七通一平”（通给水、通排水、通电、通讯、通路、通暖、通气及土地平整）的开发程度。

## 2、建筑物实物状况

估价对象位于石嘴山市大武口区贺兰山北路富锦嘉园 1 幢 4 层（401、402、403、404、405、407、408、409、410、411、412、413、414、415、416、417、418、419、420）号、5 层（501、502、503、504、505、506、507、508、511、512、513、514、515、517、518、520）号，共计为 35 套，为总建筑面积为 1819.53 m<sup>2</sup>，主体为一幢十九层公寓楼，建成于 2012 年建成，南北朝向，设计为三梯（两部直梯、一部消防楼梯）35 户，单元进户门双开不锈钢框玻璃门，公共区域地面铺地瓷砖，墙面为面砖，石膏板吊顶，估价对象建筑物具体实物状况见《建筑物实物状况表》

《建筑物实物状况表》

房号	规划用途	结构	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	所在层/总层数	房屋状况
大武口区贺兰山北路富锦嘉园 1 幢 4 层 401	公寓	钢混	107.62	4/19	未能进入，参考 501 户型，西南朝向，户型设计为一室一厅一卫，空间布局合理。具体状况如下：入户门为防盗门，塑钢窗；室内地面为地瓷砖，墙面为乳胶漆，石膏吊顶，卫生间地面为水泥地坪，墙面贴面砖，顶棚为 PVC 吊顶。估价对象室内水、暖、电设施齐全，且均能正常使用。估价对象于 2012 年建成，现空置，主体结构稳定，无沉降现象，地面、墙面及门窗均无破损现象，维护及使用状况较好。

房号	规划用途	结构	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	所在层/总层数	房屋状况
大武口区贺兰山北路富锦嘉园1幢4层402	公寓	钢混	86.97	4/19	未能进入，参考502户型，面西朝向，户型设计为两室一厅一卫，空间布局合理。具体状况如下：入户门为防盗门，塑钢窗；室内地面为地瓷砖，墙面为乳胶漆，石膏吊顶，卫生间地面为水泥地坪，墙面贴面砖，顶棚为PVC吊顶。估价对象室内水、暖、电设施齐全，且均能正常使用。估价对象于2012年建成，现空置，主体结构稳定，无沉降现象，地面、墙面及门窗均无破损现象，维护及使用状况较好。
大武口区贺兰山北路富锦嘉园1幢4层403	公寓	钢混	50.87	4/19	面北朝向，户型设计为一室一厅一卫，空间布局合理。具体状况如下：入户门为防盗门，塑钢窗；室内地面为地瓷砖，墙面为壁纸，其中一面墙为电视背景墙，石膏吊顶，卫生间地面为地瓷砖，墙面贴面砖，顶棚为铝扣板吊顶，安装电热水器，厨房安装橱柜及吊柜。估价对象室内水、暖、电设施齐全，且均能正常使用。估价对象于2012年建成，现空置，主体结构稳定，无沉降现象，地面、墙面及门窗均无破损现象，维护及使用状况较好。
大武口区贺兰山北路富锦嘉园1幢4层404	公寓	钢混	50.43	4/19	未进入，参考403室，面北朝向，户型设计为一室一厅一卫，空间布局合理。具体状况如下：入户门为防盗门，塑钢窗；室内地面为地瓷砖，墙面为壁纸，其中一面墙为电视背景墙，石膏吊顶，卫生间地面为地瓷砖，墙面贴面砖，顶棚为铝扣板吊顶，安装电热水器，厨房安装橱柜及吊柜。估价对象室内水、暖、电设施齐全，且均能正常使用。估价对象于2012年建成，现空置，主体结构稳定，无沉降现象，地面、墙面及门窗均无破损现象，维护及使用状况较好。
大武口区贺兰山北路富锦嘉园1幢4层405	公寓	钢混	47.35	4/19	面北朝向，户型设计为一室一厅一卫，空间布局合理。具体状况如下：入户门为防盗门，塑钢窗；室内地面为地瓷砖，墙面为壁纸，其中一面墙为电视背景墙，石膏吊顶，卫生间地面为地瓷砖，墙面贴面砖，顶棚为铝扣板吊顶，安装电热水器，厨房安装橱柜及吊柜。估价对象室内水、暖、电设施齐全，且均能正常使用。估价对象于2012年建成，现空置，主体结构稳定，无沉降现象，地面、墙面及门窗均无破损现象，维护及使用状况较好。
大武口区贺兰山北路富锦嘉园1幢4层407	公寓	钢混	46.33	4/19	面北朝向，户型设计为一室一厅一卫，空间布局合理。具体状况如下：入户门为防盗门，塑钢窗；室内地面为地瓷砖，墙面为壁纸，其中一面墙为电视背景墙，石膏吊顶，卫生间地面为地瓷砖，墙面贴面砖，顶棚为铝扣板吊顶，厨房安装橱柜。估价对象室内水、暖、电设施齐全，且均能正常使用。估价对象于2012年建成，现空置，主体结构稳定，无沉降现象，地面、墙面及门窗均无破损现象，维护及使用状况较好。
大武口区贺兰山北路富锦嘉园1幢4层408	公寓	钢混	46.33	4/19	未进入，参考403室，面北朝向，户型设计为一室一厅一卫，空间布局合理。具体状况如下：入户门为防盗门，塑钢窗；室内地面为地瓷砖，墙面为壁纸，其中一面墙为电视背景墙，石膏吊顶，卫生间地面为地瓷砖，墙面贴面砖，顶棚为铝扣板吊顶，安装电热水器，厨房安装橱柜及吊柜。估价对象室内水、暖、电设施齐全，且均能正常使用。估价对象于2012年建成，现空置，主体结构稳定，无沉降现象，地面、墙面及门窗均无破损现象，维护及使用状况较好。

房号	规划用途	结构	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	所在层/总层数	房屋状况
大武口区贺兰山北路富锦嘉园1幢4层409	公寓	混合	47.35	4/19	未进入，参考410室，面北朝向，户型设计为一室一厅一卫，空间布局合理。具体状况如下：入户门为防盗门，塑钢窗；室内地面为地瓷砖，墙面为乳胶漆，其中一面墙为电视背景墙，石膏吊顶，卫生间地面为地瓷砖，墙面贴面砖，顶棚为铝扣板吊顶，厨房安装橱柜。估价对象室内水、暖、电设施齐全，且均能正常使用。估价对象于2012年建成，现空置，主体结构稳定，无沉降现象，地面、墙面及门窗均无破损现象，维护及使用状况较好。
大武口区贺兰山北路富锦嘉园1幢4层410	公寓	混合	47.35	4/19	面北朝向，户型设计为一室一厅一卫，空间布局合理。具体状况如下：入户门为防盗门，塑钢窗；室内地面为地瓷砖，墙面为乳胶漆，其中一面墙为电视背景墙，石膏吊顶，卫生间地面为地瓷砖，墙面贴面砖，顶棚为铝扣板吊顶，厨房安装橱柜。估价对象室内水、暖、电设施齐全，且均能正常使用。估价对象于2012年建成，现空置，主体结构稳定，无沉降现象，地面、墙面及门窗均无破损现象，维护及使用状况较好。
大武口区贺兰山北路富锦嘉园1幢4层411	公寓	混合	46.53	4/19	未进入，参考410室，面北朝向，户型设计为一室一厅一卫，空间布局合理。具体状况如下：入户门为防盗门，塑钢窗；室内地面为地瓷砖，墙面为乳胶漆，其中一面墙为电视背景墙贴壁纸，石膏吊顶，卫生间地面为地瓷砖，墙面贴面砖，顶棚为铝扣板吊顶，厨房安装橱柜。估价对象室内水、暖、电设施齐全，且均能正常使用。估价对象于2012年建成，现空置，主体结构稳定，无沉降现象，地面、墙面及门窗均无破损现象，维护及使用状况较好。
大武口区贺兰山北路富锦嘉园1幢4层412	公寓	钢混	41.83	4/19	面北朝向，户型设计为一室一厅一卫，空间布局合理。具体状况如下：入户门为防盗门，塑钢窗；室内地面为地瓷砖，墙面为壁纸，其中一面墙为电视背景墙，石膏吊顶，卫生间地面为地瓷砖，墙面贴面砖，顶棚为铝扣板吊顶，厨房安装橱柜。估价对象室内水、暖、电设施齐全，且均能正常使用。估价对象于2012年建成，现空置，主体结构稳定，无沉降现象，地面、墙面及门窗均无破损现象，维护及使用状况较好。
大武口区贺兰山北路富锦嘉园1幢4层413	公寓	钢混	44.62	4/19	面北朝向，户型设计为一室一厅一卫，空间布局合理。具体状况如下：入户门为防盗门，塑钢窗；室内地面为地瓷砖，墙面为乳胶漆，石膏吊顶，卫生间地面为地瓷砖，墙面贴面砖，顶棚为铝扣板吊顶，厨房安装橱柜。估价对象室内水、暖、电设施齐全，且均能正常使用。估价对象于2012年建成，现空置，主体结构稳定，无沉降现象，地面、墙面及门窗均无破损现象，维护及使用状况较好。
大武口区贺兰山北路富锦嘉园1幢4层414	公寓	钢混	42.74	4/19	面南朝向，户型设计为一室一厅一卫，空间布局合理。具体状况如下：入户门为防盗门，塑钢窗；室内地面为地瓷砖，墙面为壁纸，其中一面墙为电视背景墙，石膏吊顶，卫生间地面为地瓷砖，墙面贴面砖，顶棚为铝扣板吊顶，厨房安装橱柜。估价对象室内水、暖、电设施齐全，且均能正常使用。估价对象于2012年建成，现空置，主体结构稳定，无沉降现象，地面及门窗均无破损现象，部分墙面有返潮，维护及使用状况较好。
大武口区贺兰山北路富锦嘉园1幢4层415	公寓	钢混	45.76	4/19	面南朝向，户型设计为一室一厅一卫，空间布局合理。具体状况如下：入户门为防盗门，塑钢窗；室内地面为地瓷砖，墙面为壁纸，其中一面墙为电视背景墙，石膏吊顶，卫生间地面为水泥地面，墙面贴面砖，顶棚为铝扣板吊顶，厨房安装橱柜。估价对象室内水、暖、电设施齐全，且均能正常使用。估价对象于2012年建成，现空置，主体结构稳定，无沉降现象，地面、墙面及门窗均无破损现象，维护及使用状况较好。

房号	规划用途	结构	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	所在层/总层数	房屋状况
大武口区贺兰山北路富锦嘉园1幢4层416	公寓	钢混	45.76	4/19	未进入。参考415室，面南朝向，户型设计为一室一厅一卫，空间布局合理。具体状况如下：入户门为防盗门，塑钢窗；室内地面为地瓷砖，墙面为壁纸，其中一面墙为电视背景墙，石膏吊顶，卫生间地面为地瓷砖，墙面贴面砖，顶棚为铝扣板吊顶，厨房安装橱柜。估价对象室内水、暖、电设施齐全，且均能正常使用。估价对象于2012年建成，现空置，主体结构稳定，无沉降现象，地面、墙面及门窗均无破损现象，维护及使用状况较好。
大武口区贺兰山北路富锦嘉园1幢4层417	公寓	钢混	45.76	4/19	面南朝向，户型设计为一室一厅一卫，空间布局合理。具体状况如下：入户门为防盗门，塑钢窗；室内地面为地瓷砖，墙面为乳胶漆，石膏板吊顶， <b>客厅吊顶有损坏</b> ，卫生间地面为 <b>水泥地面</b> ，墙面贴面砖，顶棚为铝扣板吊顶，厨房安装橱柜。估价对象室内水、暖、电设施齐全，且均能正常使用。估价对象于2012年建成，现空置，主体结构稳定，无沉降现象，其中客厅吊顶有破损，其余地面、墙面及门窗均无破损现象， <b>维护及使用状况一般</b> 。
大武口区贺兰山北路富锦嘉园1幢4层418	公寓	钢混	45.76	4/19	面南朝向，户型设计为一室一厅一卫，空间布局合理。具体状况如下：入户门为防盗门，塑钢窗；室内地面为地瓷砖，墙面为乳胶漆，石膏吊顶，卫生间地面为 <b>水泥地面</b> ，墙面贴面砖，顶棚为铝扣板吊顶，厨房安装橱柜。估价对象室内水、暖、电设施齐全，且均能正常使用。估价对象于2012年建成，现空置，主体结构稳定，无沉降现象，地面及门窗均无破损现象， <b>墙面有局部返潮，维护及使用状况一般</b> 。
大武口区贺兰山北路富锦嘉园1幢4层419	公寓	钢混	45.76	4/19	面南朝向，户型设计为一室一厅一卫，空间布局合理。具体状况如下：入户门为防盗门，塑钢窗；室内地面为地瓷砖，墙面为乳胶漆，石膏吊顶，卫生间地面为 <b>水泥地面</b> ，墙面贴面砖，顶棚为铝扣板吊顶，厨房安装橱柜。估价对象室内水、暖、电设施齐全，且均能正常使用。估价对象于2012年建成，现空置，主体结构稳定，无沉降现象，地面、墙面及门窗均无破损现象，维护及使用状况较好。
大武口区贺兰山北路富锦嘉园1幢4层420	公寓	钢混	44.08	4/19	未进入，参考419室，面南朝向，户型设计为一室一厅一卫，空间布局合理。具体状况如下：入户门为防盗门，塑钢窗；室内地面为地瓷砖，墙面为乳胶漆，石膏吊顶，卫生间地面为 <b>水泥地面</b> ，墙面贴面砖，顶棚为铝扣板吊顶，厨房安装橱柜。估价对象室内水、暖、电设施齐全，且均能正常使用。估价对象于2012年建成，现空置，主体结构稳定，无沉降现象，地面、墙面及门窗均无破损现象，维护及使用状况较好。
大武口区贺兰山北路富锦嘉园1幢5层501	公寓	钢混	107.62	5/19	西南朝向，户型设计为一室一厅一卫，空间布局合理。具体状况如下：入户门为防盗门，塑钢窗；室内地面为地瓷砖，墙面为乳胶漆，石膏吊顶，卫生间地面为 <b>水泥地面</b> ，墙面贴面砖，顶棚为PVC吊顶。估价对象室内水、暖、电设施齐全，且均能正常使用。估价对象于2012年建成，现空置，主体结构稳定，无沉降现象，地面、墙面及门窗均无破损现象，维护及使用状况较好。
大武口区贺兰山北路富锦嘉园1幢5层502	公寓	钢混	86.97	5/19	面西朝向，户型设计为两室一厅一卫，空间布局合理。具体状况如下：入户门为防盗门，塑钢窗；室内地面为地瓷砖，墙面为乳胶漆，石膏吊顶，卫生间地面为 <b>水泥地面</b> ，墙面贴面砖，顶棚为PVC吊顶。估价对象室内水、暖、电设施齐全，且均能正常使用。估价对象于2012年建成，现空置，主体结构稳定，无沉降现象，地面、墙面及门窗均无破损现象，维护及使用状况较好。

房号	规划用途	结构	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	所在层/总层数	房屋状况
大武口区贺兰山北路富锦嘉园1幢5层503	公寓	钢混	50.87	5/19	面北朝向,户型设计为一室一厅一卫,空间布局合理。具体状况如下:入户门为防盗门,塑钢窗;室内地面为地瓷砖,墙面为壁纸,其中一面墙为电视背景墙,石膏吊顶,卫生间地面为 <b>水泥地面</b> ,墙面贴面砖,顶棚为铝扣板吊顶,厨房安装橱柜。估价对象室内水、暖、电设施齐全,且均能正常使用。估价对象于2012年建成,现空置,主体结构稳定,无沉降现象,地面、墙面及门窗均无破损现象,维护及使用状况较好。
大武口区贺兰山北路富锦嘉园1幢5层504	公寓	钢混	50.43	5/19	面北朝向,户型设计为一室一厅一卫,空间布局合理。具体状况如下:入户门为防盗门,塑钢窗;室内地面为地瓷砖,墙面为壁纸,其中一面墙为电视背景墙,石膏吊顶,卫生间地面为 <b>水泥地面</b> ,墙面贴面砖,顶棚为铝扣板吊顶,厨房安装橱柜。估价对象室内水、暖、电设施齐全,且均能正常使用。估价对象于2012年建成,现空置,主体结构稳定,无沉降现象,地面、墙面及门窗均无破损现象,维护及使用状况较好。
大武口区贺兰山北路富锦嘉园1幢5层505	公寓	钢混	47.35	5/19	面北朝向,户型设计为一室一厅一卫,空间布局合理。具体状况如下:入户门为防盗门,塑钢窗;室内地面为地瓷砖,墙面为壁纸,其中一面墙为电视背景墙,石膏吊顶,卫生间地面为 <b>水泥地面</b> ,墙面贴面砖,顶棚为铝扣板吊顶,厨房安装橱柜。估价对象室内水、暖、电设施齐全,且均能正常使用。估价对象于2012年建成,现空置,主体结构稳定,无沉降现象,地面、墙面及门窗均无破损现象,维护及使用状况较好。
大武口区贺兰山北路富锦嘉园1幢5层506	公寓	钢混	47.35	5/19	面北朝向,户型设计为一室一厅一卫,空间布局合理。具体状况如下:入户门为防盗门,塑钢窗;室内地面为地瓷砖,墙面为壁纸,其中一面墙为电视背景墙,石膏吊顶,卫生间地面为 <b>水泥地面</b> ,墙面贴面砖,顶棚为铝扣板吊顶,厨房安装橱柜。估价对象室内水、暖、电设施齐全,且均能正常使用。估价对象于2012年建成,现空置,主体结构稳定,无沉降现象,地面、墙面及门窗均无破损现象,维护及使用状况较好。
大武口区贺兰山北路富锦嘉园1幢5层507	公寓	钢混	46.33	5/19	面北朝向,户型设计为一室一厅一卫,空间布局合理。具体状况如下:入户门为防盗门,塑钢窗;室内地面为地瓷砖,墙面为壁纸,其中一面墙为电视背景墙,石膏吊顶,卫生间地面为 <b>水泥地面</b> ,墙面贴面砖,顶棚为铝扣板吊顶,厨房安装橱柜。估价对象室内水、暖、电设施齐全,且均能正常使用。估价对象于2012年建成,现空置,主体结构稳定,无沉降现象,地面、墙面及门窗均无破损现象,维护及使用状况较好。
大武口区贺兰山北路富锦嘉园1幢5层508	公寓	钢混	46.33	5/19	面北朝向,户型设计为一室一厅一卫,空间布局合理。具体状况如下:入户门为防盗门,塑钢窗;室内地面为地瓷砖,墙面为壁纸,其中一面墙为电视背景墙,石膏吊顶,卫生间地面为 <b>水泥地面</b> ,墙面贴面砖,顶棚为铝扣板吊顶,厨房安装橱柜。估价对象室内水、暖、电设施齐全,且均能正常使用。估价对象于2012年建成,现空置,主体结构稳定,无沉降现象,地面、墙面及门窗均无破损现象,维护及使用状况较好。



房号	规划用途	结构	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	所在层/总层数	房屋状况
大武口区贺兰山北路富锦嘉园1幢5层511	公寓	钢混	46.53	5/19	面北朝向，户型设计为一室一厅一卫，空间布局合理。具体状况如下：入户门为防盗门，塑钢窗；室内地面为地瓷砖，墙面为壁纸，其中一面墙为电视背景墙，石膏吊顶，卫生间地面为 <b>水泥地面</b> ，墙面贴面砖，顶棚为铝扣板吊顶，厨房安装橱柜。估价对象室内水、暖、电设施齐全，且均能正常使用。估价对象于2012年建成，现空置，主体结构稳定，无沉降现象，地面、墙面及门窗均无破损现象，维护及使用状况较好。
大武口区贺兰山北路富锦嘉园1幢5层512	公寓	钢混	41.83	5/19	面北朝向，户型设计为一室一厅一卫，空间布局合理。具体状况如下：入户门为防盗门，塑钢窗；室内地面为地瓷砖，墙面为壁纸，其中一面墙为电视背景墙，石膏吊顶，卫生间地面为 <b>水泥地面</b> ，墙面贴面砖，顶棚为铝扣板吊顶，厨房安装橱柜。估价对象室内水、暖、电设施齐全，且均能正常使用。估价对象于2012年建成，现空置，主体结构稳定，无沉降现象，地面、墙面及门窗均无破损现象，维护及使用状况较好。
大武口区贺兰山北路富锦嘉园1幢5层513	公寓	钢混	44.62	5/19	面北朝向，户型设计为一室一厅一卫，空间布局合理。具体状况如下：入户门为防盗门，塑钢窗；室内地面为水泥地面，墙面为壁纸，其中一面墙为电视背景墙，石膏吊顶，卫生间地面为 <b>水泥地面</b> ，墙面贴面砖，顶棚为铝扣板吊顶，厨房安装橱柜。估价对象室内水、暖、电设施齐全，且均能正常使用。估价对象于2012年建成，现空置，主体结构稳定，无沉降现象，地面、墙面及门窗均无破损现象，维护及使用状况较好。
大武口区贺兰山北路富锦嘉园1幢5层514	公寓	钢混	42.74	5/19	面南朝向，户型设计为一室一厅一卫，空间布局合理。具体状况如下：入户门为防盗门，塑钢窗；室内地面为地瓷砖，墙面为乳胶漆，其中一面墙为电视背景墙贴壁纸，石膏吊顶，卫生间地面为 <b>水泥地面</b> ，墙面贴面砖，顶棚为铝扣板吊顶，厨房安装橱柜。估价对象室内水、暖、电设施齐全，且均能正常使用。估价对象于2012年建成，现空置，主体结构稳定，无沉降现象，地面、墙面及门窗均无破损现象，维护及使用状况较好。
大武口区贺兰山北路富锦嘉园1幢5层515	公寓	钢混	45.76	5/19	面南朝向，户型设计为一室一厅一卫，空间布局合理。具体状况如下：入户门为防盗门，塑钢窗；室内地面为地瓷砖，墙面为乳胶漆，其中一面墙为电视背景墙，石膏吊顶，卫生间地面为 <b>水泥地面</b> ，墙面贴面砖，顶棚为铝扣板吊顶，厨房安装橱柜。估价对象室内水、暖、电设施齐全，且均能正常使用。估价对象于2012年建成，现空置，主体结构稳定，无沉降现象，地面、墙面及门窗均无破损现象，维护及使用状况较好。
大武口区贺兰山北路富锦嘉园1幢5层517	公寓	钢混	45.76	5/19	未进入，参考515室，面南朝向，户型设计为一室一厅一卫，空间布局合理。具体状况如下：入户门为防盗门，塑钢窗；室内地面为地瓷砖，墙面为乳胶漆，其中一面墙为电视背景墙，石膏吊顶，卫生间地面为 <b>水泥地面</b> ，墙面贴面砖，顶棚为铝扣板吊顶，厨房安装橱柜。估价对象室内水、暖、电设施齐全，且均能正常使用。估价对象于2012年建成，现空置，主体结构稳定，无沉降现象，地面、墙面及门窗均无破损现象，维护及使用状况较好。

房号	规划用途	结构	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	所在层/总层数	房屋状况
大武口区贺兰山北路富锦嘉园1幢5层518	公寓	钢混	45.76	5/19	面南朝向，户型设计为一室一厅一卫，空间布局合理。具体状况如下：入户门为防盗门，塑钢窗；室内地面为地瓷砖，墙面为乳胶漆，其中一面墙为电视背景墙，石膏吊顶，卫生间地面为水泥地面，墙面贴面砖，顶棚为铝扣板吊顶，厨房安装橱柜。估价对象室内水、暖、电设施齐全，且均能正常使用。估价对象于2012年建成，现空置，主体结构稳定，无沉降现象，地面、墙面及门窗均无破损现象，维护及使用状况较好。
大武口区贺兰山北路富锦嘉园1幢5层520	公寓	钢混	44.08	5/19	面南朝向，户型设计为一室一厅一卫，空间布局合理。具体状况如下：入户门为防盗门，塑钢窗；室内地面为地瓷砖，墙面为乳胶漆，其中一面墙为电视背景墙，石膏吊顶，卫生间地面为水泥地面，墙面贴面砖，顶棚为铝扣板吊顶，厨房安装橱柜。估价对象室内水、暖、电设施齐全，且均能正常使用。估价对象于2012年建成，现空置，主体结构稳定，无沉降现象，地面、墙面及门窗均无破损现象，维护及使用状况较好。
合	计		1819.53		

### (三)估价对象权属状况

#### 1、土地权利状况

依据估价委托人提供的《商品房买卖合同》记载：国有土地使用权证证号为石国用（2010）第2791号，土地用途为商业、住宅，土地使用年限为2009年5月24日起至2079年5月24日止，估价对象土地实际用途为住宅用地。

#### 2、房屋所有权状况

根据估价委托人提供的估价对象的《石嘴山市商品房买卖合同》、《商品房买卖合同登记备案证明》显示：房屋买受人为史海霞，房屋坐落为大武口区贺兰山北路富锦嘉园1幢401号等20套房屋、501号等15套房，具备明细如下：

《商品房买卖合同登记备案证明明细表》表一

商品房预（销）证号	石房售字第2011-026号	合同编号	YS00017012	业务编号	201502090360
开发企业	石嘴山市鑫嘉元房地产开发有限公司				
买受人姓名/名称	史海霞				
身份证号	640221197307115149				
项目名称	富锦嘉园				
房屋坐落	大武口区贺兰山北路富锦嘉园1幢401号等20套房				
建筑面积	1023.28 m <sup>2</sup>	总价	1841904元	合同签订时间	2015年2月9日
结构	钢筋混凝土结构，钢结构	设计用途	公寓	合同备案时间	2015年2月9日

房屋坐落	楼栋名称	房号	总层数	所在层	房屋用途	结构	房屋面积 (m <sup>2</sup> )
大武口区贺兰山北路富锦嘉园1幢无401号	1幢	401号	19	4	公寓	钢混	107.62
大武口区贺兰山北路富锦嘉园1幢无402号	1幢	402号	19	4	公寓	钢混	86.97
大武口区贺兰山北路富锦嘉园1幢无403号	1幢	403号	19	4	公寓	钢混	50.87
大武口区贺兰山北路富锦嘉园1幢无404号	1幢	404号	19	4	公寓	钢混	50.43
大武口区贺兰山北路富锦嘉园1幢无405号	1幢	405号	19	4	公寓	钢混	47.35
大武口区贺兰山北路富锦嘉园1幢无407号	1幢	407号	19	4	公寓	钢混	46.33
大武口区贺兰山北路富锦嘉园1幢无408号	1幢	408号	19	4	公寓	钢混	46.33
大武口区贺兰山北路富锦嘉园1幢无409号	1幢	409号	19	4	公寓	钢混	47.35
大武口区贺兰山北路富锦嘉园1幢无410号	1幢	410号	19	4	公寓	钢混	47.35
大武口区贺兰山北路富锦嘉园1幢无411号	1幢	411号	19	4	公寓	钢混	46.53
大武口区贺兰山北路富锦嘉园1幢无412号	1幢	412号	19	4	公寓	钢混	41.83
大武口区贺兰山北路富锦嘉园1幢无413号	1幢	413号	19	4	公寓	钢混	44.62
大武口区贺兰山北路富锦嘉园1幢无414号	1幢	414号	19	4	公寓	钢混	42.74
大武口区贺兰山北路富锦嘉园1幢无415号	1幢	415号	19	4	公寓	钢混	45.76
大武口区贺兰山北路富锦嘉园1幢无416号	1幢	416号	19	4	公寓	钢混	45.76
大武口区贺兰山北路富锦嘉园1幢无417号	1幢	417号	19	4	公寓	钢混	45.76
大武口区贺兰山北路富锦嘉园1幢无418号	1幢	418号	19	4	公寓	钢混	45.76
大武口区贺兰山北路富锦嘉园1幢无419号	1幢	419号	19	4	公寓	钢混	45.76
大武口区贺兰山北路富锦嘉园1幢无420号	1幢	420号	19	4	公寓	钢混	44.08
合计							979.2

《商品房买卖合同登记备案证明细表》表二

商品房预（销）证号	石房售字第2011-026号	合同编号	YS00017029	业务编号	201502100339
开发企业	石嘴山市鑫嘉元房地产开发有限公司				
买受人姓名/名称	史海霞				
身份证号	640221197307115149				
项目名称	富锦嘉园				
房屋坐落	大武口区贺兰山北路富锦嘉园1幢501号等15套房				
建筑面积	796.25 m <sup>2</sup>	总价	1592740元	合同签订时间	2015年2月10日
结构	钢筋混凝土结构	设计用途	公寓	合同备案时间	2015年2月10日

正大评估

地址：银川市永康北巷111号正大商务六楼

联系电话：（0951）6020565

房屋坐落	楼栋名称	房号	总层数	所在层	房屋用途	结构	房屋面积 (m <sup>2</sup> )
大武口区贺兰山北路富锦嘉园1幢无501号	1幢	501号	19	5	公寓	钢混	107.62
大武口区贺兰山北路富锦嘉园1幢无502号	1幢	502号	19	5	公寓	钢混	86.97
大武口区贺兰山北路富锦嘉园1幢无503号	1幢	403号	19	5	公寓	钢混	50.87
大武口区贺兰山北路富锦嘉园1幢无504号	1幢	504号	19	5	公寓	钢混	50.43
大武口区贺兰山北路富锦嘉园1幢无505号	1幢	505号	19	5	公寓	钢混	47.35
大武口区贺兰山北路富锦嘉园1幢无506号	1幢	506号	19	5	公寓	钢混	47.35
大武口区贺兰山北路富锦嘉园1幢无507号	1幢	507号	19	5	公寓	钢混	46.33
大武口区贺兰山北路富锦嘉园1幢无508号	1幢	508号	19	5	公寓	钢混	46.33
大武口区贺兰山北路富锦嘉园1幢无511号	1幢	511号	19	5	公寓	钢混	46.53
大武口区贺兰山北路富锦嘉园1幢无512号	1幢	512号	19	5	公寓	钢混	41.83
大武口区贺兰山北路富锦嘉园1幢无513号	1幢	513号	19	5	公寓	钢混	44.62
大武口区贺兰山北路富锦嘉园1幢无514号	1幢	514号	19	5	公寓	钢混	42.74
大武口区贺兰山北路富锦嘉园1幢无515号	1幢	515号	19	5	公寓	钢混	45.76
大武口区贺兰山北路富锦嘉园1幢无517号	1幢	517号	19	5	公寓	钢混	45.76
大武口区贺兰山北路富锦嘉园1幢无518号	1幢	518号	19	5	公寓	钢混	45.76
大武口区贺兰山北路富锦嘉园1幢无520号	1幢	520号	19	5	公寓	钢混	44.08
合计							840.33

## 2、估价对象使用限制

估价对象房屋现状用途为公寓，无其他管制条件限制。

## 3、相邻关系的限制

估价对象与周围建筑物及道路之间距离符合规划及正常使用要求，无不利影响，不存在相邻关系的限制。

## 4、估价对象抵押及租赁情况

### (1)估价对象抵押情况

估价对象现状为商品房买卖备案登记，抵押情况不详。

## (2)估价对象租赁及使用情况

估价对象除未进入的4层（401、402、404、408、409、411、416、420）号，5层517室租赁情况不详，其余房屋均空置。

## 5、估价对象涉案情况

依据估价委托人提供的《宁夏回族自治区石嘴山市大武口区人民法院鉴定委托书》、《宁夏回族自治区石嘴山市大武口区人民法院协助执行通知书》、《宁夏回族自治区石嘴山市大武口区人民法院执行裁定书》显示：估价对象已查封，查封机关为石嘴山市大武口区人民法院，查封文号为（2019）宁0202执2063号，起始日期2019年12月31日至2022年12月31日止，涉史海霞与石嘴山市鑫嘉元房地产开发有限公司借款合同纠纷一案。

## ④估价对象区位状况

1、位置：估价对象位于石嘴山市大武口区贺兰山北路富锦嘉园1幢4层（401、402、403、404、405、407、408、409、410、411、412、413、414、415、416、417、418、419、420）号、5层（501、502、503、504、505、506、507、508、511、512、513、514、515、517、518、520）号，小区整体四至为：东临锦馨花园，西临贺兰山北路，北临胜利东街，南临民生苑，建筑物主体南北朝向。

2、外部基础设施条件：估价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、通气等市政基础设施。

3、公共服务设施完备程度：估价对象周围有石嘴山九中、青山公园、石嘴山二十一小、和平广场、石嘴山六小等，公共服务设施完备程度较好。

## 4、周围环境状况

### ①居住环境

估价对象位于石嘴山市大武口区贺兰山北路富锦嘉园1幢4层（401、402、403、404、405、407、408、409、410、411、412、413、414、415、416、417、418、419、420）号、5层（501、502、503、504、505、506、507、508、511、512、513、514、515、517、518、520）号，小区有绿化，

规划较好，居住环境较好。

### ②大气、水文、声觉、视觉及卫生环境

估价对象所在区域以住宅区及配套商业房为主，周围空气质量较好，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，其可视性较好；估价对象所在区域生活垃圾集中封闭收集，卫生清扫及时，卫生环境清洁。

### ③人文环境

估价对象所在区域人口数量适中，密度适中，人口素质较高，人文环境较好，周围治安状况良好。

5、交通状况：估价对象周围有 1、9 路公交车通过及出租车运营，交通条件较好，区域内有停车场可停放车辆。

## 五、价值时点：

二〇二〇年三月二十六日（根据估价人员实地查勘时间确定）

## 六、价值定义：

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

一是适当营销，即估价对象以适当的方式在市场上进行了展示，展示的时间长度可能随着市场状况而变化，但足以使估价对象引起一定数量的潜在买者的注意。

二是熟悉情况，即买方和卖方都了解估价对象并熟悉市场行情，买方和卖方都是冷静、理性、谨慎的，没有感情用事。

三是不受强迫，即买方和卖方都是出于自发需要进行估价对象交易的，买方不是急于购买（不是非买不可），卖方不是急于出售（不是非卖不可），同时买方不是被迫地从特定的卖方那里购买估价对象，卖方不是被迫地将估价对象卖给特定的买方。

四是公平交易，即买方和卖方都是出于自己利益的需要进行估价对象交易的，没有诸如亲友之间、母子公司之间、业主与租户之间等特殊

或特别的关系，不是关联交易。

## 七、估价依据：

### 1、估价行为依据：

《宁夏回族自治区石嘴山市大武口区人民法院鉴定委托书》：（2019）宁 0202 执 2063 号；

### 2、估价法律法规及政策依据：

(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《中华人民共和国城市房地产管理法》【2007】第 72 号；

(3)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；

(4)中华人民共和国建设部第 96 号令《城市房地产转让管理规定》

(5)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（2016 年 12 月 1 日起施行）；

(6)中华人民共和国建设部第 96 号令《城市房地产转让管理规定》；

(7)中华人民共和国司法部第 95 号令《司法鉴定人登记管理办法》；

(8)中华人民共和国司法部第 96 号令《司法鉴定机构登记管理办法》；

(9)中华人民共和国司法部第 132 号令《司法鉴定程序通则》；

(10)中华人民共和国司法部第 123 号令《司法鉴定执业活动投诉处理办法》；

(11)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（2005 年 2 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议通过）；

(12)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[2011]21 号；

(13)《宁夏回族自治区司法鉴定管理条例》（2004 年 3 月 24 日自治区第九届人民代表大会常务委员会第九次会议通过）；

(14)关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知（法办【2018】

273号)；

(15)《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）；

(16)国务院、住房和城乡建设部、自然资源部（原国土资源部）、宁夏回族自治区有关部门公布的其它法规政策文件。

### 3、技术标准、规程及规范：

(1)中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；

(2)《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；

### 3、估价权属依据：

(1)《石嘴山市商品房买卖合同》（复印件）；

(2)《商品房合同备案证明》（复印件）

### 4、估价依据：

(1)估价委托人提供与本次估价相关的其他资料；

(2)估价人员现场查看记录；

(3)本估价机构掌握的房地产市场相关资料。

## 八、估价原则：

### 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估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，在估价中不受包括估价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：

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。本条所称依法，是指不仅要依据有关法律、行政法规、最高人民法院和最高人民检察院发布的有关司法解释，还要依据估价对象所在地的有关地方性法规（民族自治地方应同时依据有关自治条例和单行条例），国务院所属部门颁发的有关部门规章和政策，估价对象所在地人民政府颁发的有关部门规章和政策，估价对象所在地人民政府颁发的在关地方政府规章和政策，以及估价对象的不动产登记簿（房屋登记簿、土地登记簿）、权属证书、有关批文和合同等（如规划意见书、国有建设用地使用权出让招标文件）、国有建设用地使用权出让合同、房地产转让合同、房屋租赁合同等）。

### 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

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。

根据经济学原理，在同一个市场上相同的商品有相同的价格。因为任何理性的买者在购买商品之前都会在市场上搜寻并“货比三家”，然后购买其中效用最大（或质量、性能最好）而价格最低的，即购买“性价比”高或“物美价廉”的。卖者为了使其产品能够卖出，相互之间也会进行价格竞争。市场上买者、卖者的这些行为导致的结果，是在相同的商品之间形成相同的价格。

房地产价格的形成一般也如此，只是由于房地产的独一无二特性，

使得完全相同的房地产几乎没有，但在同一个房地产市场上，相似的房地产会有相近的价格。因为在现实房地产交易中，任何理性的买者和卖者，都会将其拟买或拟卖的房地产与市场上相似的房地产进行比较，从而任何理性的买者不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过高的价格，任何理性的卖者不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过低的价格。这种相似的房地产之间价格相互牵掣的结果，是它们的价格相互接近。

#### 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。

### 九、估价方法

#### 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：

估价对象位于石嘴山市大武口区贺兰山北路富锦嘉园 1 幢 4 层(401、402、403、404、405、407、408、409、410、411、412、413、414、415、416、417、418、419、420)号、5 层(501、502、503、504、505、506、507、508、511、512、513、514、515、517、518、520)号，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公寓，规划用途亦为公寓，估价人员现场查看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。

案例修正后单价=可比实例成交单价×交易情况修正×市场状况调整×区位状况调整×实物状况调整×权益状况调整

(2)收益法：是预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的报酬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。

$$\text{收益价格} = P = A \div r \times [1 - 1 \div (1+r)^n]$$

式中：P — 市场价值

A — 一年纯收益

r — 报酬率

n — 获取纯收益的持续年限

### 十、估价结果：

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，运用科学的估价方法，仔细考察估价对象的特征及使用和维护情况，经过全面细致的测算，并结合估价经验和对影响项目价值因素的分析，确定估

价对象在二〇二〇年三月二十六日的市场价值为人民币 4594944 元，大写金额（人民币）：肆佰伍拾玖万肆仟玖佰肆拾肆元整，单价详见《估价对象市场价值明细表》。

《估价对象市场价值明细表》

买受人	合同编号	房屋坐落	结构	总层数	所在层	面积 (m <sup>2</sup> )	单价 (元/m <sup>2</sup> )	市场价格 (元)
史海霞	YS00170 12	大武口区贺兰山北路富锦嘉园 1 幢 4 层 401 号	钢混	19	4	107.62	2481	267005
		大武口区贺兰山北路富锦嘉园 1 幢 4 层 402 号	钢混	19	4	86.97	2405	209163
		大武口区贺兰山北路富锦嘉园 1 幢 4 层 403 号	钢混	19	4	50.87	2532	128803
		大武口区贺兰山北路富锦嘉园 1 幢 4 层 404 号	钢混	19	4	50.43	2532	127689
		大武口区贺兰山北路富锦嘉园 1 幢 4 层 405 号	钢混	19	4	47.35	2532	119890
		大武口区贺兰山北路富锦嘉园 1 幢 4 层 407 号	钢混	19	4	46.33	2532	117308
		大武口区贺兰山北路富锦嘉园 1 幢 4 层 408 号	钢混	19	4	46.33	2532	117308
		大武口区贺兰山北路富锦嘉园 1 幢 4 层 409 号	钢混	19	4	47.35	2532	119890
		大武口区贺兰山北路富锦嘉园 1 幢 4 层 410 号	钢混	19	4	47.35	2532	119890
		大武口区贺兰山北路富锦嘉园 1 幢 4 层 411 号	钢混	19	4	46.53	2532	117814
		大武口区贺兰山北路富锦嘉园 1 幢 4 层 412 号	钢混	19	4	41.83	2532	105914
		大武口区贺兰山北路富锦嘉园 1 幢 4 层 413 号	钢混	19	4	44.62	2532	112978
		大武口区贺兰山北路富锦嘉园 1 幢 4 层 414 号	钢混	19	4	42.74	2583	110397
		大武口区贺兰山北路富锦嘉园 1 幢 4 层 415 号	钢混	19	4	45.76	2583	118198
		大武口区贺兰山北路富锦嘉园 1 幢 4 层 416 号	钢混	19	4	45.76	2583	118198
		大武口区贺兰山北路富锦嘉园 1 幢 4 层 417 号	钢混	19	4	45.76	2431	111243
		大武口区贺兰山北路富锦嘉园 1 幢 4 层 418 号	钢混	19	4	45.76	2532	115864
	大武口区贺兰山北路富锦嘉园 1 幢 4 层 419 号	钢混	19	4	45.76	2557	117008	
	大武口区贺兰山北路富锦嘉园 1 幢 4 层 420 号	钢混	19	4	44.08	2557	112713	
	YS00170 29	大武口区贺兰山北路富锦嘉园 1 幢 4 层 501 号	钢混	19	5	107.62	2507	269803
		大武口区贺兰山北路富锦嘉园 1 幢 4 层 502 号	钢混	19	5	86.97	2431	211424
		大武口区贺兰山北路富锦嘉园 1 幢 4 层 503 号	钢混	19	5	50.87	2532	128803
		大武口区贺兰山北路富锦嘉园 1 幢 4 层 504 号	钢混	19	5	50.43	2532	127689
		大武口区贺兰山北路富锦嘉园 1 幢 4 层 505 号	钢混	19	5	47.35	2532	119890
		大武口区贺兰山北路富锦嘉园 1 幢 4 层 506 号	钢混	19	5	47.35	2532	119890
		大武口区贺兰山北路富锦嘉园 1 幢 4 层 507 号	钢混	19	5	46.33	2532	117308
		大武口区贺兰山北路富锦嘉园 1 幢 4 层 508 号	钢混	19	5	46.33	2532	117308
		大武口区贺兰山北路富锦嘉园 1 幢 4 层 511 号	钢混	19	5	46.53	2532	117814
		大武口区贺兰山北路富锦嘉园 1 幢 4 层 512 号	钢混	19	5	41.83	2532	105914
		大武口区贺兰山北路富锦嘉园 1 幢 4 层 513 号	钢混	19	5	44.62	2532	112978
		大武口区贺兰山北路富锦嘉园 1 幢 4 层 514 号	钢混	19	5	42.74	2583	110397
		大武口区贺兰山北路富锦嘉园 1 幢 4 层 515 号	钢混	19	5	45.76	2583	118198
		大武口区贺兰山北路富锦嘉园 1 幢 4 层 517 号	钢混	19	5	45.76	2583	118198
		大武口区贺兰山北路富锦嘉园 1 幢 4 层 518 号	钢混	19	5	45.76	2583	118198
大武口区贺兰山北路富锦嘉园 1 幢 4 层 520 号		钢混	19	5	44.08	2583	113859	
		合计				1819.53		4594944

**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	日期
徐 涛	注册房地产估价师 6420130007		年 月 日
薛 瑞	注册房地产估价师 6420190006		年 月 日

**十二、实地查勘期：**

二〇二〇年三月二十六日。

**十三、估价作业期：**

二〇二〇年三月二十六日至二〇二〇年四月十五日

**十四、估价报告使用的有效期限：**

本估价报告的使用有效期限为一年，即二〇二〇年四月十五日至二〇二一年四月十四日，但当房地产市场状况或房地产政策法规发生重大变化时，该有效期应相应调整。

银川正大房地产评估事务所(有限公司)

二〇二〇年四月十五日

## 附件

- 1、《宁夏回族自治区石嘴山市大武口区人民法院鉴定委托书》（复印件）；
- 2、《石嘴山商品房买卖合同》、《商品房合同备案证明》（复印件）；
- 3、估价对象状况照片、坐落方位图（复印件）
- 4、企业法人营业执照、估价机构备案证书、注册房地产估价师执业证书（复印件）。