

宁夏回族自治区石嘴山市中级人民法院 执行裁定书

(2019)宁02执319号

申请执行人：八冶建设集团有限公司，住所地甘肃省金昌市金川区金川路64号。统一社会信用代码：91620300739622350L。

法定代表人：刘跃辉，八冶建设集团有限公司董事长。

申请执行人：八冶建设集团有限公司宁夏分公司，住所地宁夏回族自治区银川市金凤区福州北街新海公寓第22幢616室。统一社会信用代码：916401066842425445。

负责人：苏子生，八冶建设集团有限公司宁夏分公司董事长。

二申请执行人共同委托诉讼代理人：王世康，男，八冶建设集团有限公司宁夏分公司总经理。特别授权代理。

被执行人：宁夏华远房地产开发有限责任公司，住所地石嘴山市大武口区鸣沙路203-4号。统一社会信用代码：916402007359777016。

法定代表人：刘永生，宁夏华远房地产开发有限责任公司董事长。

申请执行人八冶建设集团有限公司、八冶建设集团有限公司宁夏分公司与被执行人宁夏华远房地产开发有限责任公司建设

工程施工合同纠纷一案,本院依据已经发生法律效力的宁夏回族自治区高级人民法院(2019)宁民终341号民事判决,向被执行人宁夏华远房地产开发有限责任公司发出执行通知书,责令被执行人向申请执行人八冶建设集团有限公司、八冶建设集团有限公司宁夏分公司支付工程款28532972.33元及逾期付款利息1468259元(利息计算至2019年9月1日,并承担自2019年9月2日起至实际付清之日止以欠付工程款数额为基数按中国人民银行同期同类贷款基准利率计算的利息),一审案件受理费191806元,二审案件受理费191806元,保全费5000元,共计30389843.33元,并承担本案执行申请费97790元。但被执行人未履行生效法律文书确定的义务。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、第二百四十四条和《最高人民法院关于人民法院执行工作若干问题的规定(试行)》第36条、38条、39条、40条规定,裁定如下:

一、冻结、扣划被执行人宁夏华远房地产开发有限责任公司在金融机构等单位的存款或扣留、提取被执行人的收入30487633.33元(含执行申请费97790元),或查封、扣押、拍卖、变卖其相应价值的财产。

二、八冶建设集团有限公司、八冶建设集团有限公司宁夏分公司在宁夏华远房地产开发有限责任公司未付工程价款的范围内,就其承建的工程折价或者拍卖的价款优先受偿。

本裁定立即执行。

审 判 员 王正栋



二〇一九年七月十二日



书 记 员 董春祥

房地产司法鉴定复核估价报告

估价项目名称：石嘴山市大武口区永康南路铂宫尚品 3 幢 3-4 号、5 幢 5-2 号、6 幢 6-2 号~6-4 号、10 幢 10-2 号、11 幢 11-2 号~11-3 号、12 幢 12-2 号~12-3 号、13 幢 13-3 号、15 幢 15-1 号~15-3 号、16 幢 16-3 号~16-6 号及 16-8 号~16-9 号、20 幢 20-1 号~20-2 号、21 幢 21-2 号~21-3 号（1-3 层联排别墅，共 24 套）的住宅房地产市场价格价值复核评估

估价委托人：宁夏回族自治区石嘴山市中级人民法院

房地产估价机构：宁夏明大房地产土地资产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：徐 伟（注册证号：6420190004）

雍海娥（注册证号：6420060009）

地址：银川市兴庆区进宁北街绿锦苑小区 6 层办公楼四层办公 B 座

电话：（0951）7800218

传真：（0951）7888936

估价报告出具日期：2020 年 07 月 06 日

估价报告编号：宁明大[2020]房估鉴字第 059 号(复核)

目 录

一、注册房地产估价师声明	1
二、估价假设和限制条件	1
三、估价结果报告	7
(一) 估价委托人	7
(二) 估价机构	7
(三) 估价目的	7
(四) 估价对象	7
(五) 价值时点	12
(六) 价值类型	12
(七) 估价原则	12
(八) 估价依据	13
(九) 估价方法	15
(十) 估价结果	15
(十一) 注册房地产估价师	16
(十二) 实地查勘期	16
(十三) 估价作业日期	17
(十四) 风险提示及变现能力分析	17
四、附件	19
(一) 估价委托人提供的《宁夏回族自治区石嘴山市中级人民法院价格评估委托书》	19
(二) 估价对象位置图	19
(三) 估价对象实地查勘照片	19
(四) 估价对象权属证明复印件	19
(五) 房地产估价机构营业执照复印件	19
(六) 房地产估价机构资质证书复印件	19
(七) 注册房地产估价师注册证书复印件	19

致估价委托人函

宁夏回族自治区石嘴山市中级人民法院：

我公司接受贵法院的委托，对由宁夏华远房地产开发有限责任公司开发的位于石嘴山市大武口区永康南路铂宫尚品 3 幢 3 幢 3-4 号、5 幢 5-2 号、6 幢 6-2 号~6-4 号、10 幢 10-2 号、11 幢 11-2 号~11-3 号、12 幢 12-2 号~12-3 号、13 幢 13-3 号、15 幢 15-1 号~15-3 号、16 幢 16-3 号~16-6 号及 16-8 号~16-9 号、20 幢 20-1 号~20-2 号、21 幢 21-2 号~21-3 号(1-3 层联排别墅，共 24 套)，总建筑面积为 5631.83m²的住宅房地产市场价值进行复核评估。

估价目的：为宁夏回族自治区石嘴山市中级人民法院对该房地产生进行司法执行提供价值参考依据而评估该房地产生市场价值。

价值时点：二零二零年一月七日（按估价人员实地查勘之日确定）。

价值类型：市场价值。

估价结果：估价人员根据估价目的，依据国家有关法律、法规、政策和贵法院提供的有关资料及估价人员实地查勘所得数据，本着独立、客观、公正、谨慎的估价原则，按照估价技术标准和程序，采用比较法一种估价方法进行了测算和判断，确定估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点的总公开市场价值为 22657833 元，大写（人民币）：贰仟贰佰陆拾伍万柒仟捌佰叁拾叁元整，平均单价为 4023 元/m²。

估价对象各住宅房地产市场价值详见《估价对象各住宅房地产市场价值明细表》。

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 07 月 06 日——2021 年 07 月 05 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、本评估报告仅可用于宁夏回族自治区石嘴山市中级人民法院因八冶建设集团有限公司、八冶建设集团有限公司宁夏分公司与宁夏华远房地产开发有限公司建设工程施工合同纠纷一案对该房地产进行司法执行提供价值参考依据，其他用途无效。

顺致

商安

法人代表：



宁夏明大房地产土地资产评估咨询有限公司

二零二零年七月六日



《估价对象各住宅房地产市场价值明细表》

房号	建筑面积(m ²)	总层数及所在层数	结构	房屋用途	建造年代	朝向	估价方法	单价(元/m ²)	市场价值(元)
3幢3-4号	208.48	1-3/3	钢混	住宅	2013年	东西	比较法	4039	842051
5幢5-2号	224.98	1-3/3	钢混	住宅	2013年	东西		4039	908694
6幢6-2号	224.98	1-3/3	钢混	住宅	2013年	东西		4039	908694
6幢6-3号	224.98	1-3/3	钢混	住宅	2013年	东西		4039	908694
6幢6-4号	208.48	1-3/3	钢混	住宅	2013年	东西		4039	842051
10幢10-2号	224.98	1-3/3	钢混	住宅	2013年	东西		4039	908694
11幢11-2号	224.98	1-3/3	钢混	住宅	2013年	东西		4039	908694
11幢11-3号	224.98	1-3/3	钢混	住宅	2013年	东西		4039	908694
12幢12-2号	224.98	1-3/3	钢混	住宅	2013年	东西		4039	908694
12幢12-3号	224.98	1-3/3	钢混	住宅	2013年	东西		4039	908694
13幢13-3号	224.98	1-3/3	钢混	住宅	2013年	东西		4039	908694
15幢15-1号	208.48	1-3/3	钢混	住宅	2013年	东西		4039	842051
15幢15-2号	224.98	1-3/3	钢混	住宅	2013年	东西		4039	908694
15幢15-3号	224.98	1-3/3	钢混	住宅	2013年	东西		4039	908694
16幢16-3号	210.33	1-3/3	钢混	住宅	2013年	东西		4039	849523
16幢16-4号	210.34	1-3/3	钢混	住宅	2013年	东西		4039	849563
16幢16-5号	222.02	1-3/3	钢混	住宅	2013年	东西		4039	896739
16幢16-6号	210.34	1-3/3	钢混	住宅	2013年	东西		4039	849563
16幢16-8号	222.02	1-3/3	钢混	住宅	2013年	东西		4039	896739
16幢16-9号	203.66	1-3/3	钢混	住宅	2013年	东西		4039	822583
20幢20-1号	401.47	1-3/3	钢混	住宅	2013年	东西		3928	1576974
20幢20-2号	401.47	1-3/3	钢混	住宅	2013年	东西	3928	1576974	
21幢21-2号	224.98	1-3/3	钢混	住宅	2013年	东西	4039	908694	
21幢21-3号	224.98	1-3/3	钢混	住宅	2013年	东西	4039	908694	
合计	5631.83				-				22657833

备注: 1、本次评估未扣除建设单位(被执行人)办理不动产初始登记应交纳的相关税费;
 2、根据估价委托人提供的《国有建设用地使用权出让合同》显示,估价对象建筑容积率不高于1.93,但根据《观湖·尚品总平面规划图》显示,估价对象建筑容积率为2.34,估价对象建筑容积率增加,当事人已补缴土地出让金1755400元。但估价委托人未提供当地自然资源局出具的应补缴土地出让金总额的证明材料,应补缴数额不详,故本次评估未扣除应补缴的土地出让金;
 3、根据估价委托人提供的被执行人出具的关于铂宫尚品欠交规费及市政配套的《情况说明》显示,估价对象铂宫尚品项目所欠缴规费及市政配套费共计1912295.41元,但估价委托人未提供相关主管部门出具的应收费证明,故本次评估未扣除估价对象所欠缴规费及市政配套费。

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、我们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、意见和结论是我们独立、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、我们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、我们对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/T 50291-2015】、《房地产估价基本术语标准》【GB/T50899-2013】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雍海娥、徐伟于 2020 年 01 月 07 日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，并拍摄了估价对象的影像资料，然而未使用专业检测仪器对其结构及设备进行检测，其建筑物及相关设备的质量情况最终应以有相关资质机构的鉴定结果为准。

7、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

参加本次估价的注册房地产估价师：

注册房地产估价师	注册证号	签 名	日 期
徐 伟	6420190004	 中国注册房地产估价师 徐 伟 注册号: 6420190004 宁夏注册日期: 2013年9月1日	2020.7.6
雍海娥	6420060009	 中国注册房地产估价师 雍海娥 注册号: 6420060009 宁夏注册日期: 2013年9月1日	2020.7.6

审核人

注册房地产估价师	注册证号	签 名	日 期
王艳萍	6420070007	 中国注册房地产估价师 王艳萍 注册号: 6420070007 宁夏注册日期: 2013年9月1日	2020.7.6

估价假设和限制条件

一、本次估价的一般假设

1、估价人员已查看了估价委托人提供的估价对象的《国有土地使用证》及完税发票、《国有建设用地使用权出让合同》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》、《商品房预售许可证》、《观湖·尚品总平面规划图》、《石嘴山市诚源房地产测量有限公司测量结果报告》（预测）、《宁夏回族自治区石嘴山市中级人民法院调查函》（回执）、《铂宫尚品项目商品房合同备案明细表》、产权资料复印件，但受不动产登记部门对档案查询资格的限制，房地产估价师无权到上述主管部门对相关证明材料及其记载的内容进行核实。

2、本次估价是以估价委托人提供的与估价对象有关的法律文件、权属证明及相关资料真实、合法、准确、完整为前提。如因估价委托人提供资料有误而造成评估值失实，估价机构和估价师不承担相应责任。

3、估价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，可以长期使用，若转换使用用途，本估价结果无效。

4、估价人员对估价对象的实地查勘仅限于估价对象的外观和使用状况、内部布局、装修及设备情况的实地查勘，由于专业能力限制，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，本次评估假设估价对象工程质量符合国家有关技术、质量、验收规范，且符合国家有关安全使用标准。

5、价值时点时房地产市场为以下条件下的公开市场为前提：

- (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)不存在特殊买者的特殊加价。

6、本报告以估价对象在价值时点时的状况为依据进行的，且以该状况在估价报告使用期限内无重大变化为前提。

7、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。

8、报告估价结果没有考虑快速变现、税费转嫁等特殊的交易方式，以及可能发生的办理权利转移相关费用对估价对象房地产价值的影响，如上述条件发生变化，估价结果需做相应调整。

9、本估价报告所涉及的估价对象范围由估价委托人确定并现场指认。

二、未定事项假设

1、估价对象建设工程前期手续合法，整体工程已全部竣工，且有部分住户已入住，但根据办案法官调查，因其相关工程资料未向建设主管部门提交，相关规费及市政配套费未结清，故尚未取得竣工验收证明。本次评估假设其建设工程质量符合国家施工及验收规范，且能达到安全使用要求，并以此为前提进行估价，如其将来建设工程质量验收不合格，本估价结果需做相应调整，特提请报告使用人注意。

2、估价对象尚未办理《不动产权证书》，本次评估估价对象权益状况以估价委托人提供的《国有土地使用证》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》、《商品房预售许可证》、《铂宫尚品项目商品房合同备案明细表》及《石嘴山市诚源房地产测量有限公司测量结果报告》（预测）所载状况为准，如将来办理房屋不动产权登记时其权属状况发生变化，本估价结果需做相应调整，特提请报告使用人注意。

3、估价对象尚未办理《不动产权证书》，其所占用国有建设用地使用权状况除国有建设用地使用权面积外，其他状况均以估价委托人提供的《国有土地使用证》总证、《观湖·尚品总平面规划图》及《国有建设用地使用权出让合同》为准，截止价值时点，其土地剩余使用年限为 59.39 年。特提请报告使用人注意。

三、背离事实假设

1、根据估价委托人提供的《铂宫尚品项目商品房合同备案明细表》显示，估价对象已查封，具体查封情况不详。本次评估未考虑已查封情况对估价对象房地产价值的影响，特提请报告使用人注意。

2、根据估价委托人提交的被执行人出具的关于铂宫尚品欠交规费及市政配套的《情况说明》显示，估价对象铂宫尚品项目所欠缴规费及市政配套费共计 1912295.41 元，但估价委托人未提供相关主管部门出具的应交费证明，故本次评估未扣除估价对象所欠缴规费及市政配套费，特提请报告使用人注意。

3、根据估价委托人提供的《国有建设用地使用权出让合同》显示，估价对象建筑容积率不高于 1.93，但根据《观湖·尚品总平面规划图》显示，估价对象建筑容积率为 2.34，由于估价对象建筑容积率增加，当事人已补缴土地出让金 1755400 元，但估价委托人未提供当地自然资源局出具的应补缴土地出让金总额的证明材料，具体补缴数额不详，本次评估未扣除应补缴土地出让金，特提请报告使用人注意。

四、不相一致假设

根据估价委托人提供的《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》显示，估价对象工程项目名称为“观湖尚品”，但根据《商品房预售许可证》和《铂宫尚品项目商品房合同备案明细表》显示及估价人员现场查看，其项目名称为“铂宫尚品”，本次评估以《商品房预售许可证》所载项目名称为准，特提请报告使用人注意。

五、依据不足假设

估价委托人未提供关于估价对象建造年代的证明资料，本次评估根据办案法官调查并经双方当事人签字确认，估价对象建造年代为 2013 年，并以此为前提进行估价，特提请报告人注意。

六、估价报告使用限制

1、本评估报告仅可用于宁夏回族自治区石嘴山市中级人民法院对由宁夏华远房地产开发有限责任公司开发建设的位于石嘴山市大武口区永康南路铂宫尚品 3 幢 3 幢 3-4 号、5 幢 5-2 号、6 幢 6-2 号~6-4 号、10 幢 10-2 号、11 幢 11-2 号~11-3 号、12 幢 12-2 号~12-3 号、13 幢 13-3 号、15 幢 15-1

号~15-3号、16幢16-3号~16-6号及16-8号~16-9号、20幢20-1号~20-2号、21幢21-2号~21-3号（1-3层联排别墅，共24套）的住宅房地产进行司法执行提供价值参考依据，如果估价条件或目的发生变化，估价报告需做相应调整。

2、本次估价结果受价值时点的限制，且本估价报告有效使用期限自估价报告出具之日起为1年，即2020年07月06日---2021年07月05日。若在报告使用期限内，房地产市场、建筑市场或估价对象自身状况发生重大变化，估价结果也需做相应调整或委托估价机构重新估价。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，我公司不承担任何责任。

3、本估价结果中已包括国有建设用地使用权价格。由于估价对象目前尚未办理《不动产权证书》，本次评估所依据的国有建设用地使用权性质、用途、使用年限等权利状况均由假设条件得出，如将来国有建设用地使用权状况有所变化，本估价结果亦应作相应调整，特提请报告使用人注意。

4、本次评估未扣除建设单位（被执行人）办理不动产初始登记应缴纳的税费，特提请报告使用人注意。

5、根据估价委托人提供的《国有建设用地使用权出让合同》显示，估价对象建筑容积率不高于1.93，但根据《观湖·尚品总平面规划图》显示，估价对象建筑容积率为2.34，估价对象建筑容积率增加，已补缴土地出让金1755400元，但估价委托人未提供当地自然资源局出具的应补缴土地出让金总额的证明材料，具体补缴数额不详，本次评估未扣除应补缴土地出让金，特提请报告使用人注意。

6、根据估价委托人提供的被执行人出具的关于铂宫尚品欠交规费及市政配套的《情况说明》显示，估价对象铂宫尚品项目所欠缴规费及市政配套费共计1912295.41元，但估价委托人未提供相关主管理部出具的应交费证明，故本次评估未扣除估价对象所欠缴规费及市政配套费，特提请报告使用人注意。

7、估价对象于2013年竣工（根据办案法官调查并经双方当事人签字确认），目前尚未取得竣工验收备案证明，本次评估按现状已考虑了该因素对估价对象

房地产市场价值的影响。特提请报告使用人注意。

8、根据估价委托人提供的《铂宫尚品项目商品房合同备案明细表》显示，估价对象已查封，具体查封情况不详，特提请报告使用人注意已查封情况对本案件执行的影响。

9、未经本估价机构书面同意，本报告的全部或任何一部分均不得向估价委托人、报告使用者、报告审查部门之外的单位和个人提供，也不得以任何形式公开发表。

10、本报告必须完整使用方为有效，对仅使用本报告中部分内容而导致可能的损失，本估价机构不承担责任。

11、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法律权属、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。

12、本报告结果未考虑处分时所发生的相关费用及资金利息。

13、如发现本估价报告文字、数字因校对或其它类似原因出现正常错误或纰漏，应及时通知本评估机构更改。

14、当事人对本估价报告有异议的，自收到估价报告后五日内，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。

估价结果报告

宁明大[2020]房估鉴字第 059 号（复核）

一、估价委托人：宁夏回族自治区石嘴山市中级人民法院

联系人：刘宁宁

联系电话：18009521270

二、估价机构：宁夏明大房地产土地资产评估咨询有限公司

地址：银川市兴庆区进宁北街绿锦苑小区 6 层办公楼四层办公 B 座

法人代表：张平

估价机构资质等级：房地产一级评估资质、土地 B 级评估资质

证书编号：宁建房估证字[2007]第 012 号

资质有效期限：2017 年 1 月 23 日——2020 年 1 月 22 日

联系人：雍海娥

联系电话：0951-7800218

三、估价目的

为宁夏回族自治区石嘴山市中级人民法院对该房地产权进行司法执行提供价值参考依据而评估该房地产权市场价值。

四、估价对象

(一)估价对象范围

本次评估范围为由宁夏华远房地产开发有限责任公司开发建设的位于石嘴山市大武口区永康南路铂宫尚品 3 幢 3 幢 3-4 号、5 幢 5-2 号、6 幢 6-2 号~6-4 号、10 幢 10-2 号、11 幢 11-2 号~11-3 号、12 幢 12-2 号~12-3 号、13 幢 13-3 号、15 幢 15-1 号~15-3 号、16 幢 16-3 号~16-6 号及 16-8 号~16-9 号、20 幢 20-1 号~20-2 号、21 幢 21-2 号~21-3 号（1-3 层联排别墅，共 24 套），总建筑面积为 5631.83m²的住宅房地产，未包含其可移动家具、家电及相关债权债务等。

(二)估价对象基本状况

估价对象位于大武口区东南部，地处大武口区永康南路东侧、长庆街北侧，距大武口区中医院较近，该小区其四至：东至空地，南至长庆街，西至永康

南路，北至光明中学。

1、国有建设用地使用权状况

估价对象目前尚未办理《不动产权证书》，但根据估价委托人提供的石国用（2011）第 60527 号《国有土地使用证》（总证）显示：估价对象土地权利人为宁夏华远房地产开发有限责任公司，座落为大武口区世纪大道西、长庆街北，地号为 1/48/8，地类用途为商业、住宅，总使用权面积为 32140.0m²，住宅用地终止日期为 2079 年 05 月 30 日，至价值时点其国有建设用地使用权剩余使用年限为 59.39 年。

2、建设工程建筑物合法性状况

估价对象目前尚未办理《不动产权证书》，根据估价委托人提供的估价对象其前期资料如下：

(1)估价委托人提供的建设工程相关资料具体如下：

建设用地规划许可证				
证书编号	地字第 201001064 号		用地单位	宁夏华远房地产开发有限责任公司
用地项目名称	观湖尚品		用地性质	居住用地
用地位置	长庆街以北、世纪大道以西		用地面积	32140.0m ²
附件名称	发改委文件：石发改发（2010）204 号，土地出让合同：石国土资出（2009）10 号			
建设工程规划许可证				
证书编号	建字第 201101081 号	建设单位(个人)	宁夏华远房地产开发有限责任公司	
建设项目名称	观湖尚品 1#-21#楼、22#地下车库	建设位置	长庆街北、永康路东	
建设规模(m ²)	80936.30m ² （其中地下建筑面积：11382.22m ² ）			
附件名称	国有土地使用证：石国用（2011）第 60527 号			
建筑工程施工许可证				
建设单位	宁夏华远房地产开发有限责任公司	建设地址	长庆街北、永康路东	
设计单位	宁夏方正建筑设计有限公司	施工单位	浙江花园建设集团有限公司	
监理单位	石嘴山市鸿建建设监理有限公司			
证书编号	工程名称	合同工期	建设规模(m ²)	合同价格(万元)
6402022011062810401	中观湖尚品I标段1#-2#、7#-9#/17#-18#住宅楼工程	2011.11.17 至 2012.12.30	55019.39	7995.21
建筑工程施工许可证				
建设单位	宁夏华远房地产开发有限责任公司	建设地址	长庆街北、永康路东	
设计单位	宁夏方正建筑设计有限公司	施工单位	宁夏金丰建筑工程有限公司	
监理单位	石嘴山市鸿建建设监理有限公司			
证书编号	工程名称	合同工期	建设规模(m ²)	合同价格(万元)
6402022011062810501	中观湖尚品II标段3#-6#、10#-16#、19#-21#住宅、22#车库工程	2011.11.17 至 2012.12.30	26389.0	3781.16

商品房预售许可证			
证书编号	(石)房预售证第 2015-026 至 2015-03 号		
售房单位	宁夏华远房地产开发有限责任公司	项目名称	铂宫商品 3-6、10-16、20、21 幢
房屋坐落地点	长庆街北、永康路东	房屋用途性质	住宅
预售对象	单位、个人	预售总建筑面积	12248.9 平方米, 共 55 套
住宅面积	12248.9 平方米	套数	55 套

(2)根据估价委托人提供的《国有建设用地使用权出让合同》显示,估价对象建筑容积率不高于 1.93,但根据《观湖·尚品总平面规划图》显示,估价对象建筑容积率为 2.34,估价对象建筑容积率增加,建设单位已补缴土地出让金 1755400 元,但估价委托人未提供当地自然资源局出具的应补缴的土地出让金总额的证明材料,具体补缴数额不祥,故本次评估未扣除应补缴土地出让金。

(3)根据估价委托人提供的被执行人出具的关于铂宫尚品欠交规费及市政配套设施的《情况说明》显示,估价对象铂宫尚品项目所欠缴规费及市政配套费共计 1912295.41 元,但估价委托人未提供相关主管部门出具的应交费用证明,故本次评估未扣除估价对象所欠缴规费及市政配套费。

(4)建设工程建筑面积、建筑结构及设计用途状况

估价对象房屋建筑面积、建筑结构及设计用途均以估价委托人提供的《铂宫尚品项目商品房合同备案明细表》及《石嘴山市诚源房地产测量有限公司测量结果报告》(预测)显示的预测建筑面积、建筑结构及设计用途为准。具体详见《估价对象房屋建筑面积明细表》:

《估价对象房屋建筑面积明细表》

房号	建筑结构	所在层数及总层数	设计用途	建筑面积 (m ²)
3 幢 3-4 号	钢混	1-3/3	住宅	208.48
5 幢 5-2 号	钢混	1-3/3	住宅	224.98
6 幢 6-2 号	钢混	1-3/3	住宅	224.98
6 幢 6-3 号	钢混	1-3/3	住宅	224.98
6 幢 6-4 号	钢混	1-3/3	住宅	208.48
10 幢 10-2 号	钢混	1-3/3	住宅	224.98
11 幢 11-2 号	钢混	1-3/3	住宅	224.98
11 幢 11-3 号	钢混	1-3/3	住宅	224.98
12 幢 12-2 号	钢混	1-3/3	住宅	224.98
12 幢 12-3 号	钢混	1-3/3	住宅	224.98
13 幢 13-3 号	钢混	1-3/3	住宅	224.98

房号	建筑结构	所在层数及总层数	设计用途	建筑面积 (m ²)
15幢15-1号	钢混	1-3/3	住宅	208.48
15幢15-2号	钢混	1-3/3	住宅	224.98
15幢15-3号	钢混	1-3/3	住宅	224.98
16幢16-3号	钢混	1-3/3	住宅	210.33
16幢16-4号	钢混	1-3/3	住宅	210.34
16幢16-5号	钢混	1-3/3	住宅	222.02
16幢16-6号	钢混	1-3/3	住宅	210.34
16幢16-8号	钢混	1-3/3	住宅	222.02
16幢16-9号	钢混	1-3/3	住宅	203.66
20幢20-1号	钢混	1-3/3	住宅	401.47
20幢20-2号	钢混	1-3/3	住宅	401.47
21幢21-2号	钢混	1-3/3	住宅	224.98
21幢21-3号	钢混	1-3/3	住宅	224.98
合计		-		5631.83

估价委托人未提供有关估价对象建造年代的证明资料，根据根据估价人员调查并经主办法官及双方当事人签字确认，其建造年代为 2013 年。

(三)估价对象土地基本状况

估价对象宗地为石嘴山市大武口区永康南路铂宫尚品 3 幢 3 幢 3-4 号、5 幢 5-2 号、6 幢 6-2 号~6-4 号、10 幢 10-2 号、11 幢 11-2 号~11-3 号、12 幢 12-2 号~12-3 号、13 幢 13-3 号、15 幢 15-1 号~15-3 号、16 幢 16-3 号~16-6 号及 16-8 号~16-9 号、20 幢 20-1 号~20-2 号、21 幢 21-2 号~21-3 号（1-3 层联排别墅）住宅分摊用地，其四至均为永康南路铂宫尚品住宅分摊用地。根据估价委托人提供的石国用（2011）第 60527 号《国有土地使用证》总证显示，地类用途为商业、住宅，国有建设用地使用权总面积为 32140.0m²，根据估价委托人提供的《国有建设用地使用权出让合同》显示，估价对象整宗地容积率不高于 1.93，但根据估价委托人提供的《观湖·尚品总平面规划图》显示，其整宗地规划容积率为 2.34。估价对象目前尚未办理国有建设用地使用权分摊手续，其实际容积率等使用状况不详，实际用途为住宅用地。该宗地地形、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，土壤无污染，至价值时点达到宗地红线外“七通”（通给水、通排水、通电、通讯、通路、通暖、通气），宗地红线内“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。

(四)估价对象建筑物基本状况

估价对象所在建筑物主体为二十四幢 1-3 层连排别墅，建筑结构为钢混，外形设计较好，外墙面为真石漆墙面，总高 8.4 米，每层层高 2.8 米，每层净高 2.7 米。总建筑面积为 5631.83m²，空间布局合理。估价对象具体状况见下表：

《估价对象房屋状况表》

序号	房号	建筑面积 (m ²)	总层数及所在层数	结构	房屋用途	户型设计	房屋现况
1	3 幢 3-4 号	208.48	1-3/3	钢混	住宅	一层户型设计为一室二厅一厨一卫，二层户型设计为三室二卫，三层户型设计为一室。	入户门安装防盗门，塑钢窗，室内均为毛墙毛地，装修属未装修；估价对象室内水、暖、电、气设施齐全，且均能正常使用。估价对象于 2013 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，维护状况较好，使用状况为空置，九成新，属完好房。
2	5 幢 5-2 号	224.98	1-3/3	钢混	住宅		
3	6 幢 6-2 号	224.98	1-3/3	钢混	住宅		
4	6 幢 6-3 号	224.98	1-3/3	钢混	住宅		
5	6 幢 6-4 号	208.48	1-3/3	钢混	住宅		
6	10 幢 10-2 号	224.98	1-3/3	钢混	住宅		
7	11 幢 11-2 号	224.98	1-3/3	钢混	住宅		
8	11 幢 11-3 号	224.98	1-3/3	钢混	住宅		
9	12 幢 12-2 号	224.98	1-3/3	钢混	住宅		
10	12 幢 12-3 号	224.98	1-3/3	钢混	住宅		
11	13 幢 13-3 号	224.98	1-3/3	钢混	住宅		
12	15 幢 15-1 号	208.48	1-3/3	钢混	住宅		
13	15 幢 15-2 号	224.98	1-3/3	钢混	住宅		
14	15 幢 15-3 号	224.98	1-3/3	钢混	住宅		
15	16 幢 16-3 号	210.33	1-3/3	钢混	住宅		
16	16 幢 16-4 号	210.34	1-3/3	钢混	住宅		
17	16 幢 16-5 号	222.02	1-3/3	钢混	住宅		
18	16 幢 16-6 号	210.34	1-3/3	钢混	住宅		
19	16 幢 16-8 号	222.02	1-3/3	钢混	住宅		
20	16 幢 16-9 号	203.66	1-3/3	钢混	住宅		
21	20 幢 20-1 号	401.47	1-3/3	钢混	住宅	一层户型设计为三室二厅一厨二卫，二层户型设计为三室一厅二卫，三层户型设计为一室。	
22	20 幢 20-2 号	401.47	1-3/3	钢混	住宅		
23	21 幢 21-2 号	224.98	1-3/3	钢混	住宅		
24	21 幢 21-3 号	224.98	1-3/3	钢混	住宅		
合计		5631.83				-	

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。

(五)房屋他项权利状况及涉案情况

1、抵押、租赁及典当情况

(1)抵押情况

估价对象未设定抵押。

(2)租赁及典当情况

估价对象现空置，无租赁及典当等其他他项权利。

2、涉案情况

根据估价委托人提供的《铂宫尚品项目商品房合同备案明细表》显示，估价对象已查封；根据估价委托人提供的（2019）宁02执319号《宁夏回族自治区石嘴山市中级人民法院执行裁定书》显示，估价对象涉及八冶建设集团有限公司、八冶建设集团有限公司宁夏分公司与宁夏华远房地产开发有限责任公司建设工程施工合同纠纷一案。

五、价值时点

二零二零年一月七日（按估价人员实地查勘之日确定）。

六、价值类型

本次评估采用公开市场价值标准。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

本估价报告在遵守独立、客观、公正的基本原则下，结合估价目的具体依据如下原则：

1、独立、客观、公正原则

房地产估价师应站在中立的立场上，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竞争合理的价值。具体地说，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扰，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着自己的好恶、情感和偏见，完全从客观实际出发，反应事务的本来面目。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

估价结果应是在依法判定的估价对象状况下的价值。房地产估价时，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

估价结果应是在根据估价目的确定的某一特定日期的价值。房地产市场是不断变化的，房地产价格和价值具有很强的时间性，它是某一特定时间的价格或价值，在不同的时间，同一宗房地产往往会有不同的价值。

4、替代原则

估价结果应与类似房地产在同等条件下的价值偏差在合理范围内。具有相同使用价值，有替代可能的房地产之间，会相互影响和竞争，使其价格相互牵制而趋于一致，因此在房地产估价中，可以通过对房地产条件的比较来评估房地产的价值。

5、最高最佳利用原则

估价结果应是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。所谓最高最佳利用是指法律上允许、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利用，具体包括最佳用途、最佳规模、最佳集约度。最高最佳使用原则应以估价对象的最高最佳使用为前提进行。最高最佳利用状况包括最佳的用途、规模和档次等，应按法律上允许、技术上可能、财务上可行、价值最大化的次序进行分析、筛选和判断确定。在服从城市总体规划的前提下，综合考虑房地产开发的经济效益和社会效益，判定房地产的最佳用途。

八、估价依据

(一)法律、法规及政策文件

- 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》〔2019〕第32号；
- 3、中华人民共和国主席令《中华人民共和国土地管理法》〔2019〕第32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、中华人民共和国司法部第132号令《司法鉴定程序通则》；

- 6、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》;
- 7、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);
- 8、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;
- 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》法释〔2018〕15 号;
- 10、《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);
- 11、国务院、建设部、国土资源部、司法部、最高人民法院及宁夏回族自治区有关部门颁布的其它法规政策文件。

(二)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、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、最高人民法院办公厅 2018 年发布《人民法院委托评估工作规范》法办〔2018〕273 号;
- 4、《宁夏房地产估价报告评审标准》宁房协估字〔2013〕04 号。

(三)估价委托人出具的(2019)宁 02 执恢 319 号《宁夏回族自治区石嘴山市中级人民法院价格评估委托书》。

(四)估价委托人提供的《国有土地使用证》及完税发票、《国有建设用地使用权出让合同》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》、《商品房预售许可证》、《宁夏回族自治区石嘴山市中级人民法院调查函》、《铂宫尚品项目商品房合同备案明细表》、《观湖·尚品总平面规划图》、《石嘴山市诚源房地产测量有限公司测量结果报告》(预测)、《宁夏回族自治区石嘴山市中级人民法院执行裁定书》、《宁夏回族自治区石嘴山市中级人民法院通知书》、关于铂宫尚品欠交规费及市政配套费的《情况说明》(复印件)。

(五)估价人员调查收集的相关资料

- 1、本估价所掌握的有关资料及估价人员实地查勘所搜集的有关资料;

2、估价对象所在区域的房地产市场资料及同类房地产市场交易资料。

九、估价方法

房地产估价的主要估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法。根据中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《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，应以比较法为主要的估价方法；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，可采用成本法作为主要的估价方法。

(一)估价技术路线

直接测算估价对象房地产市场价格。

(二)估价方法的选择

估价对象位于石嘴山市大武口区永康南路铂宫尚品 3 幢 3 幢 3-4 号、5 幢 5-2 号、6 幢 6-2 号~6-4 号、10 幢 10-2 号、11 幢 11-2 号~11-3 号、12 幢 12-2 号~12-3 号、13 幢 13-3 号、15 幢 15-1 号~15-3 号、16 幢 16-3 号~16-6 号及 16-8 号~16-9 号、20 幢 20-1 号~20-2 号、21 幢 21-2 号~21-3 号(1-3 层联排别墅)，本次评估根据估价对象的特点和利用现状及估价委托人提供资料的情况，采用比较法对其市场价值进行评估。

(三)估价方法的定义

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，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

基本公式：

$$\text{房地产比较价格} = \text{可比实例房地产价格} \times \text{交易日期调整指数} \times \text{交易情况修正指数} \\ \times \text{区域因素调整指数} \times \text{个别因素调整指数}$$

十、估价结果

估价人员遵循各项估价原则，根据估价目的和国家有关房地产估价的规范、规定，按照估价程序，经过实地查勘与市场调查，选用比较法对估价对象价值进行了测算，确定估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点

二零二零年一月七日的总公开市场价值为 22657833 元，大写（人民币）：贰仟贰佰陆拾伍万柒仟捌佰叁拾叁元整，平均单价为 4023 元/m²。

《估价对象各住宅房地产市场价值明细表》

房号	建筑面积(m ²)	总层数及所在层数	结构	房屋用途	朝向	估价方法	单价(元/m ²)	市场价值(元)
3幢3-4号	208.48	1-3/3	钢混	住宅	东西	比较法	4039	842051
5幢5-2号	224.98	1-3/3	钢混	住宅	东西		4039	908694
6幢6-2号	224.98	1-3/3	钢混	住宅	东西		4039	908694
6幢6-3号	224.98	1-3/3	钢混	住宅	东西		4039	908694
6幢6-4号	208.48	1-3/3	钢混	住宅	东西		4039	842051
10幢10-2号	224.98	1-3/3	钢混	住宅	东西		4039	908694
11幢11-2号	224.98	1-3/3	钢混	住宅	东西		4039	908694
11幢11-3号	224.98	1-3/3	钢混	住宅	东西		4039	908694
12幢12-2号	224.98	1-3/3	钢混	住宅	东西		4039	908694
12幢12-3号	224.98	1-3/3	钢混	住宅	东西		4039	908694
13幢13-3号	224.98	1-3/3	钢混	住宅	东西		4039	908694
15幢15-1号	208.48	1-3/3	钢混	住宅	东西		4039	842051
15幢15-2号	224.98	1-3/3	钢混	住宅	东西		4039	908694
15幢15-3号	224.98	1-3/3	钢混	住宅	东西		4039	908694
16幢16-3号	210.33	1-3/3	钢混	住宅	东西		4039	849523
16幢16-4号	210.34	1-3/3	钢混	住宅	东西		4039	849563
16幢16-5号	222.02	1-3/3	钢混	住宅	东西		4039	896739
16幢16-6号	210.34	1-3/3	钢混	住宅	东西		4039	849563
16幢16-8号	222.02	1-3/3	钢混	住宅	东西		4039	896739
16幢16-9号	203.66	1-3/3	钢混	住宅	东西		4039	822583
20幢20-1号	401.47	1-3/3	钢混	住宅	东西		3928	1576974
20幢20-2号	401.47	1-3/3	钢混	住宅	东西	3928	1576974	
21幢21-2号	224.98	1-3/3	钢混	住宅	东西	4039	908694	
21幢21-3号	224.98	1-3/3	钢混	住宅	东西	4039	908694	
合计	5631.83							22657833

7
 807065.13
 7403=4.1

十一、注册房地产估价师

参加本次估价的注册房地产估价师：

注册房地产估价师	注册证号	中国注册房地产估价师 签名	日期
徐伟	6420190004	徐伟 注册号：6420190004 宁夏住房和城乡建设厅 2003年9月1日	2020.7.6
雍海娥	6420060009	雍海娥 注册号：6420060009 宁夏住房和城乡建设厅 2012年7月26日	2020.7.6

审核人

注册房地产估价师	注册证号	中国注册房地产估价师 签名	日期
王艳萍	6420070007	王艳萍 注册号：6420070007	2020.7.6

十二、实地查勘期

2020年01月07日----2020年01月07日（自进入估价对象现场之日起至完成实地查勘之日止）。

十三、估价作业日期

2020年07月01日----2020年07月06日（估价委托人补充评估资料提供完毕之日至本报告出具之日）。

十四、风险提示及变现能力分析

1、风险提示

(1)估价对象状况由于房地产使用人的非正常使用、维护不善及遇不可抗力使估价对象状况受到损坏，可能会使估价对象价值减损。

(2)因国家或政府有关房地产投资的各种政策发生变化及社会经济形势短期内发生了巨大变化，导致房地产市场的供求关系发生结构性或根本性变化进而使房地产价值发生减损。

(3)估价对象目前尚不能办理《不动产权证书》，存在将来能否正常办理《不动产权证书》的不确定性风险。

2、变现能力分析

变现能力是指估价对象在假定的价值时点变现时，在没有过多损失的前提下，将房地产转换为现金的可能性。不同类型的房地产及在不同的房地产市场状况下，变现能力有所不同，估价对象变现能力分析如下：

(1)通用性、独立使用性或可分割转让性分析

序号	影响因素	定义	变现能力分析
1	通用性	通用性是指估价对象规划用途相对于特殊类型的房地产而言否常见、普遍使用	房屋规划用途为住宅，该用途较普遍，通用性较好。
2	独立使用性	独立使用性是指估价对象可否独立使用而不受限制	估价对象前期资料齐全，其产权清晰、完整，可单独使用，独立性较好。
3	可分割转让性	可分割转让性是指估价对象在物理上、经济上是否可以分开来使用	估价对象为24套住宅房，属单独物业，每套住宅房均具有相对独立的空间，可分套分割转让，但每套不能再分割转让。可分割转让性一般。

综合上述因素，估价对象变现能力一般，且估价对象价值大，变现时间较长。

(2)变卖时最可能实现的价格与估价结果的差异程度分析

综合以上影响因素，估价对象房地产变现能力一般，假定在价值时点拍

卖或变卖，受各种因素影响其最可能实现的价格一般比评估的正常市场价值要低。根据最高人民法院的相关规定：人民法院确定的保留价，第一次拍卖时，不得低于评估价或者市场价的 80%；如果出现流拍，再次拍卖时，可以酌情降低保留价，但每次降低的数额不得超过前次保留价的 20%。

(3) 变现时间长短分析

假定在价值时点强制处分估价对象，因卖方价外手续费、竞价空间、双方无合理的谈判周期、快速变现的付款方式及目前拍卖市场成交活跃程度等因素，将会产生一定的价值减损。通过上述估价对象通用性、独立使用性、可分割转让性的分析，结合估价经验及房地产市场状况综合判断，类似房地产的变现时间约为 9 个月至 12 个月。但具体变现的时间长短要根据以上所述各项因素综合确定。

(4) 变现费用、税金的种类和清偿顺序

序号	税费名称	税费计算标准依据
1	诉讼费	司（法）发（1998）14 号最高人民法院关于印发《人民法院诉讼收费办法》的通知等有关文件并结合实际情况综合确定
2	评估费	宁夏物价局宁夏司法厅关于印发《宁夏回族自治区司法鉴定收费管理办法》的通知（宁价费发[2017]24 号）
3	拍卖佣金	法释（2010）16 号《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》（成交价格的 1.5%至 5%）
4	增值税	按税务部门最新规定
5	印花税	按税务部门最新规定
6	个人所得税	按税务部门最新规定
7	土地增值税	按税务部门最新规定
8	交易手续费	《国家计委、建设部关于规范住房交易手续费有关问题的通知》（计价格[2002]121 号）

3、清偿顺序

- (1) 支付处分房地产的费用；
- (2) 扣除房地产应缴纳的税费；
- (3) 法定优先受偿款（拖欠工程款及应补交的土地出让金）；
- (4) 应补交的相关规费及市政配套费；
- (5) 赔偿申请执行人因涉及此案及其他案件的金额；
- (6) 剩余金额交还被执行人。

宁夏明大房地产土地资产评估咨询有限公司

二零二零年七月六日



附件

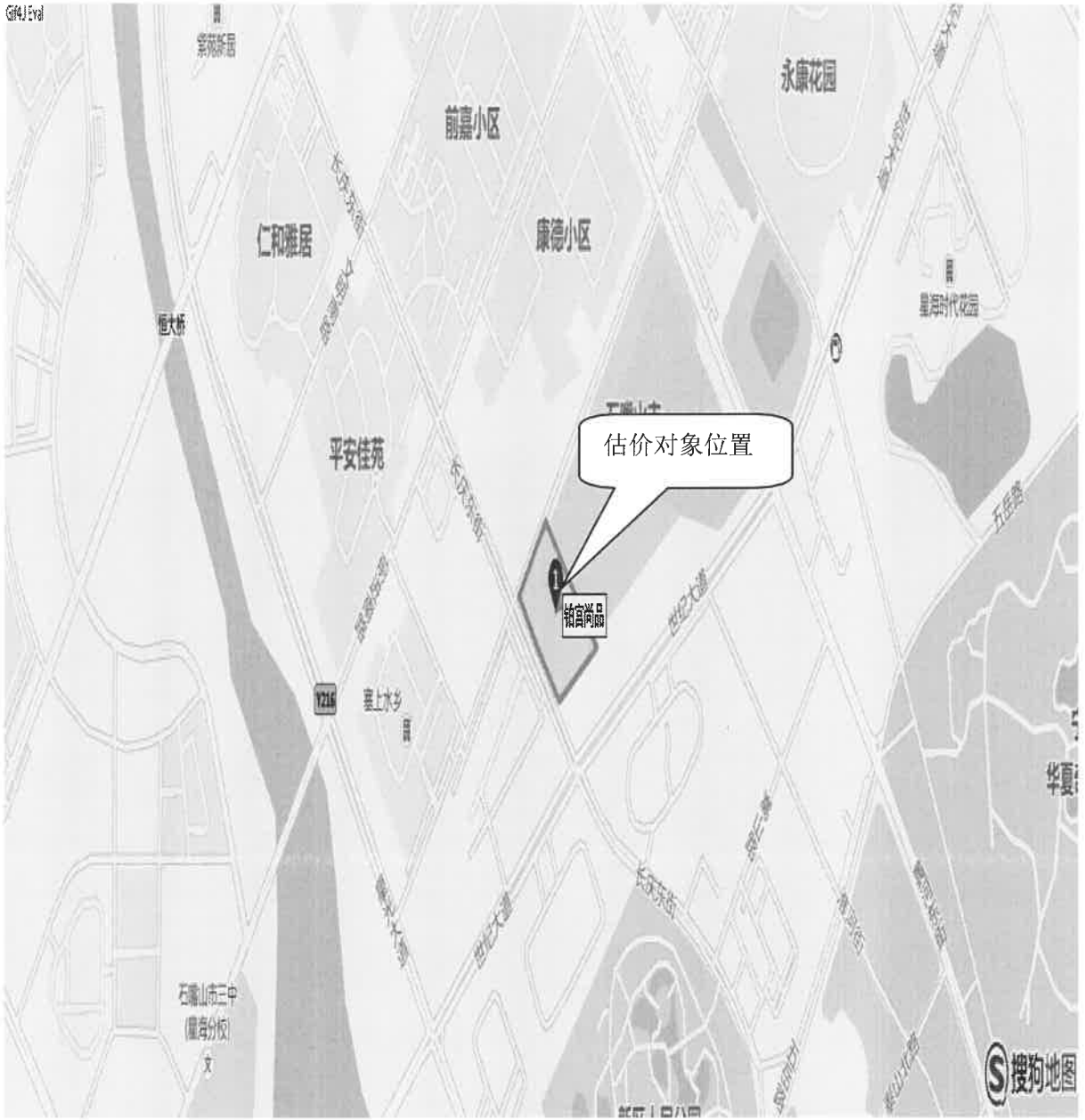
- 一、估价委托人提供的《宁夏回族自治区石嘴山市中级人民法院价格评估委托书》；
- 二、估价对象位置图；
- 三、估价对象实地查勘照片；
- 四、估价对象权属证明复印件；
- 五、房地产估价机构营业执照复印件；
- 六、房地产估价机构资质证书复印件；
- 七、注册房地产估价师注册证书复印件。

宁夏回族自治区石嘴山市中级人民法院 通知书

宁夏明大房地产土地资产评估咨询有限公司：

你公司提交的《关于补充提供评估资料的说明》及《关于补充评估资料提供情况的说明》，我院均已收悉，并限期宁夏华远房地产开发有限公司已将相关材料提供于你公司。请你公司根据目前现有资料情况，合理确定评估方法进行复核评估，并在五日内将复核评估结果送达我院。





估价对象影像资料



小区大门



3幢外观



5幢外观



6幢外观



10幢外观



11幢外观



12 幢外观



13 幢外观



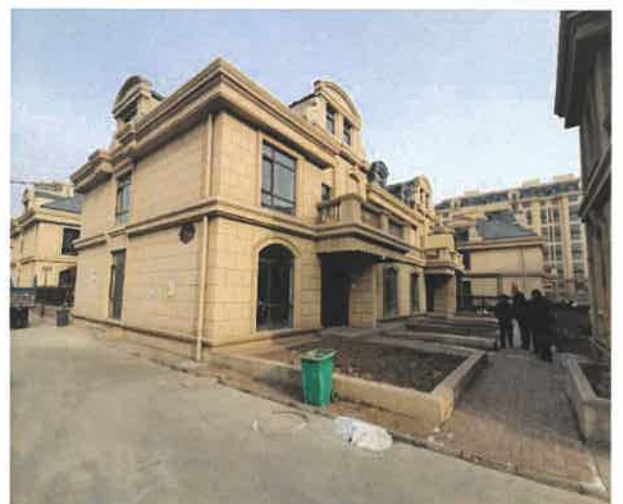
15 幢外观



16 幢外观



20 幢外观



21 幢外观



客厅



一楼卧室



厨房



一楼卫生间



二楼卧室



三楼平层