

本报告依据中国资产评估准则编制

人民法院委托司法执行财产处置参考价目的资产评估报告

平罗县人民法院处置资产事宜涉及的张国均、

沙金萍、宁夏鑫鸿利水利工程有限公司

所有的不动产评估项目

资产评估报告

和同评报（鉴）字（2020）第 015 号

（共壹册，第壹册）



宁夏和同资产评估事务所（特殊普通合伙）

HETONG ASSETS APPRAISAL LLP

2020年8月13日



扫描全能王 创建

宁夏和同资产评估事务所
平罗县人民法院处置资产事宜涉及的张国均、沙金萍、宁夏鑫鸿利水利工程有限公司所
有的不动产评估项目

委托单位名称：平罗县人民法院

项目名称：平罗县人民法院处置资产事宜涉及的张国均、沙金萍、宁夏鑫鸿利水利工程有限公司所有的不动产评估项目

签字资产评估师：宋淑萍 (CPV: 64180001)

路明 (CPV: 64080002)

报告文号：和同评报(鉴)字(2020)第015号

防伪编号：09512020090000421515

防伪查询网址：<http://211.93.10.250:7022/nxicpa/common/content.do?method=search>



09512020090000421515

报告文号：和同评报(鉴)字(2020)第015号



扫描全能王 创建

目录

声 明.....	2
资产评估报告摘要.....	4
资产评估报告正文.....	7
一、委托人及其他资产评估报告使用人.....	7
二、评估目的.....	8
三、评估对象和评估范围.....	9
四、价值类型.....	12
五、评估基准日.....	13
六、评估依据.....	13
七、评估方法.....	15
八、评估程序实施过程和情况.....	19
九、评估假设.....	21
十、评估结论.....	22
十一、特别事项说明.....	23
十二、资产评估报告使用限制说明.....	26
十三、资产评估报告日.....	26
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章.....	27
资产评估报告附件.....	28



声 明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

三、本资产评估报告仅供委托人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

四、资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

五、资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

六、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

七、评估对象涉及的资产清单由平罗县人民法院主办法官申报并采用签字的方式确认；委托人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

八、评估对象法律权属资料系委托人主办法官提供，资产评估专业人员已对委托人提供的评估对象法律权属资料进行必要的核查验证，并对核查验证情况予以披露，但因所获得资料的局限性，对评估对象法律权属的披露未必是完整的。

九、本资产评估报告是根据人民法院提供的资料和信息出具，资料和信息真实性、完整性、合法性对评估结论构成影响，依据同一标的资产的其他资料或者信息可能得出与本报告不一致的评估结论。

十、对评估对象法律权属确认或发表意见超出资产评估专业人员的执业范围，本评估报告不应当被认为是资产评估专业人员对评估对象的法律权属提供保证。

十一、本资产评估机构及其资产评估专业人员与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对



相关当事人不存在偏见。

十二、本资产评估机构及其资产评估专业人员具备本次评估业务所需的专业能力和执业经验。

十三、对存在的可能影响资产评估价值的瑕疵事项，在委托人及相关当事人未作特殊说明而资产评估专业人员根据专业经验一般不能获知的情况下，本资产评估机构及其资产评估专业人员不承担相关责任。



平罗县人民法院处置资产事宜涉及的张国均、 沙金萍、宁夏鑫鸿利水利工程有限公司

所有的不动产评估项目

资产评估报告摘要

和同评报（鉴）字（2020）第 015 号

宁夏和同资产评估事务所（特殊普通合伙）接受平罗县人民法院的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，采用市场法和收益法，按照必要的评估程序，对平罗县人民法院处置资产事宜涉及的张国均、沙金萍、宁夏鑫鸿利水利工程有限公司所有的不动产在 2020 年 7 月 14 日的市场价值进行了评估。现将评估报告摘要如下：

评估目的：对宁夏鑫鸿利水利工程有限公司所有的位于永宁县望远镇兰花花国际公寓十二号楼 1158 号、张国均、沙金萍共同共有的位于大武口区朝阳西街金山小区 6 幢 3 单元 402 号及大武口区解放东街万盛花园 4 幢 1 单元 10 号的不动产进行评估，反映其在 2020 年 7 月 14 日的市场价值，为平罗县人民法院确定财产处置参考价提供服务。

评估对象：为宁夏鑫鸿利水利工程有限公司所有的位于永宁县望远镇兰花花国际公寓十二号楼 1158 号、张国均、沙金萍共同共有的位于大武口区朝阳西街金山小区 6 幢 3 单元 402 号及大武口区解放东街万盛花园 4 幢 1 单元 10 号的不动产。

评估范围：为《司法鉴定委托书》（（2019）平委字第 2431 号）所指定的、经委托人主办法官确认的如下资产：宁夏鑫鸿利水利工程有限公司所有的位于永宁县望远镇兰花花国际公寓十二号楼 1158 号、用途为公寓、建筑面积为 99.78 m²的不动产；张国均、沙金萍共同共有的位于大武口区朝阳西街金山小区 6 幢 3 单元 402 号和大武口区解放东街万盛花园 4 幢 1 单元 10 号、建筑面积分别为 84.63 m²和 104.43 m²、用途均为住宅的不动产。评估范围内具体资产情况详见经主办法官签字确认的资产评估申报明细表。

价值类型：市场价值。



评估基准日：2020年7月14日。

评估方法：市场法和收益法。

评估结论：截至评估基准日，在本报告所述的评估假设与限制条件下，平罗县人民法院处置资产事宜涉及的张国均、沙金萍、宁夏鑫鸿利水利工程有限公司所有的不动产无账面价值，评估价值为人民币柒拾伍万伍仟肆佰元整（¥755,400.00元）。

具体评估结果详见下表：

金额单位：人民币元

序号	不动产权利人	不动产坐落	评估价值
1	宁夏鑫鸿利水利工程有限公司	永宁县望远镇兰花花国际公寓12号楼1158号	224,400.00
2	张国均、沙金萍	石嘴山市大武口区朝阳西街金山小区6-3-402号	261,400.00
3	张国均、沙金萍	石嘴山市大武口区解放东街万盛花园4幢1单元10号	269,600.00
合 计			755,400.00

本评估报告没有考虑与资产相关的负债对本次评估结论的影响。

对评估结论产生影响的特别事项：以下事项摘自本报告正文中第十一项“特别事项说明”中：

1.本项目中委托人出具的《司法鉴定委托书》（（2019）平委字第2431号）中指定的评估范围为“宁夏鑫鸿利水利工程有限公司所有的位于永宁县望远镇兰花花国际公寓12号楼1158号房（不动产登记证号为：宁房权证永宁字第20146464号）、张国均所有的位于平罗县新民巷68号（不动产登记证号为：平房权证平罗县字第2016-61448号）、张国均、沙金萍共有的位于石嘴山市大武口区朝阳西街金山小区6-3-402号宁（2017）石嘴山市大武口区不动产权第0004880号的房产和张国均、沙金萍共有的位于石嘴山市大武口区解放东街万盛花园4-10号宁（2017）石嘴山市大武口区不动产权第0004881号房产”，在评估过程中委托人将“张国均所有的位于平罗县新民巷68号（不动产登记证号为：平房权证平罗县字第2016-61448号）”剔除了评估范围，但未重新出具《司法鉴定委托书》，本次评估范围以经主办法官签字确认的资产评估申报明细表为准。

2.根据企业信用信息公示系统显示，产权持有人宁夏鑫鸿利水利工程有限公司的营业期限自2009年10月29日至2019年10月28日止，提请报告使用人关注



该事项可能对交易过户产生的影响。

3.评估范围内坐落于石嘴山市大武口区解放东街万盛花园4幢1单元10号的不动产于评估基准日已对外出租，提请报告使用人关注该事项可能会导致该不动产产生延期交付的情形。

4.本次评估过程中，资产评估专业人员未对不动产内部结构（非肉眼所能观察的部分）做技术检测，是在假定委托人及相关当事人提供的资料是真实有效的前提下、未借助任何检测仪器的条件下，通过实地调查做出的判断。若法定专业机构测定数据与本次评估依据数据不一致，应对评估结论进行相应调整或重新评估。

5.本次评估未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等对评估结论的影响。

6.委托人未提供纳入本次评估范围内资产的欠缴税费情况，本次评估未考虑资产可能欠缴税费对评估结论的影响。

7.资产评估师在评定估算形成评估结论的过程中未考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费以及交易税费等财产处置费用对评估结论的影响。

评估报告的使用限制说明：本报告仅供本报告载明的报告使用人用于本报告载明的使用目的及用途，其他任何机构和个人不能成为评估报告使用人。除法律、行政法规规定外，未征得本事务所同意，本报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体。

评估结论使用有效期：本评估报告的评估结论使用有效期限为一年，即自评估基准日2020年7月14日起，至2021年7月13日止。超过一年，需重新进行评估。

评估报告日：本评估报告日为2020年8月13日。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。



平罗县人民法院处置资产事宜涉及的张国均、

沙金萍、宁夏鑫鸿利水利工程有限公司

所有的不动产评估项目

资产评估报告正文

和同评报（鉴）字（2020）第 015 号

平罗县人民法院：

宁夏和同资产评估事务所（特殊普通合伙）接受贵单位的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，采用市场法和收益法，按照必要的评估程序，对平罗县人民法院处置资产事宜涉及的张国均、沙金萍、宁夏鑫鸿利水利工程有限公司所有的不动产在 2020 年 7 月 14 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人及其他资产评估报告使用人

本项目的委托人为平罗县人民法院，产权持有人为张国均、沙金萍及宁夏鑫鸿利水利工程有限公司，其他资产评估报告使用人为法律、行政法规规定的评估报告使用人。

（一）委托人

名称：平罗县人民法院

主办法官：何振雄

联系电话：17795289107

（二）产权持有人

产权持有人 1：

姓名：张国均

公民身份号码：640221197403090033

性别：男



产权持有人 2:

姓名: 沙金萍

公民身份号码: 640221197110040024

性别: 女

产权持有人 3:

企业名称: 宁夏鑫鸿利水利工程有限公司

统一社会信用代码: 91640221694310985X

法定代表人: 张国忠

类型: 有限责任公司(自然人投资或控股)

注册资本: 800.00 万

营业期限自: 2009 年 10 月 29 日至 2019 年 10 月 28 日

住所: 平罗县平大公路四公里处北侧

经营范围: 机械加工、农田基础建设预制品销售。(以上以其资质核定的等级范围为准)(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: 上述产权持有人 1、2 相关信息摘自委托人提供的《大武口区不动产登记信息查询结果证明》, 产权持有人 3 相关信息摘自《国家企业信用信息公示系统》。

(三) 其他评估报告使用人

除委托人外, 其他资产评估报告使用人为法律、行政法规规定的评估报告使用人。

二、评估目的

本项目评估目的为对宁夏鑫鸿利水利工程有限公司所有的位于永宁县望远镇兰花国际公寓十二号楼 1158 号、张国均、沙金萍共同共有的位于大武口区朝阳西街金山小区 6 幢 3 单元 402 号及大武口区解放东街万盛花园 4 幢 1 单元 10 号的不动产进行评估, 反映其在 2020 年 7 月 14 日的市场价值, 为平罗县人民法院确定财产处置参考价提供服务。

本项目所依据的行为文件:

本项目所依据的行为文件为《司法鉴定委托书》((2019) 平委字第 2431 号),



该文件载明：对被执行人宁夏鑫鸿利水利工程有限公司所有的位于永宁县望远镇兰花花国际公寓 12 号楼 1158 号房（不动产登记证号为：宁房权证永宁字第 20146464 号）、张国均所有的位于平罗县新民巷 68 号（不动产登记证号为：平房权证平罗县字第 2016-61448 号）、沙金萍、张国均共有的位于石嘴山市大武口区朝阳西街金山小区 6-3-402 号宁（2017）石嘴山市大武口区不动产权第 0004880 号的房产和张国均、沙金萍共有的位于石嘴山市大武口区解放东街万盛花园 4-10 号宁（2017）石嘴山市大武口区不动产权第 0004881 号房产依法进行评估。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

本项目评估对象为宁夏鑫鸿利水利工程有限公司所有的位于永宁县望远镇兰花花国际公寓十二号楼 1158 号、张国均、沙金萍共同共有的位于大武口区朝阳西街金山小区 6 幢 3 单元 402 号及大武口区解放东街万盛花园 4 幢 1 单元 10 号的不动产。

（二）评估范围

本项目评估范围《司法鉴定委托书》（（2019）平委字第 2431 号）所指定的、经委托人主办法官确认的如下资产：宁夏鑫鸿利水利工程有限公司所有的位于永宁县望远镇兰花花国际公寓十二号楼 1158 号、用途为公寓、建筑面积为 99.78 m² 的不动产；张国均、沙金萍共同共有的位于大武口区朝阳西街金山小区 6 幢 3 单元 402 号和大武口区解放东街万盛花园 4 幢 1 单元 10 号、建筑面积分别为 84.63 m² 和 104.43 m²、用途均为住宅的不动产。评估范围内具体资产情况详见经主办法官签字确认的资产评估申报明细表。

评估范围是由委托人所确定的。

（三）评估范围内资产的基本情况

评估范围内的资产基本情况如下：宁夏鑫鸿利水利工程有限公司所有的位于永宁县望远镇兰花花国际公寓十二号楼 1158 号房的不动产，用途为公寓，建筑面积为 99.78 m²，结构为框架；张国均、沙金萍共同共有的位于大武口区朝阳西街金山小区 6 幢 3 单元 402 号、大武口区解放东街万盛花园 4 幢 1 单元 10 号、建筑面积分别为 84.63 m²、104.43 m² 的不动产，用途均为住宅，结构均为混合。评估范围内不动产自购置、装修完毕后至评估基准日未发生大修理或改扩建情况。



1. 实物状况

位于永宁县望远镇兰花花国际公寓十二号楼 1158 号不动产：评估对象所在栋楼为一栋 11 层框架结构建筑，外墙面刷防水涂料，共 1 个单元，外门为玻璃旋转门，评估对象位于其 1158 号房，该不动产为复式结构，户型设计为二室一厅一卫，入户门为防盗门，装塑钢窗；室内简单装修，水、电、暖设施齐全。

位于大武口区朝阳西街金山小区 6 幢 3 单元 402 号不动产：评估对象所在栋楼为一栋 5 层混合结构建筑，外墙面刷防水涂料，共 8 个单元，单元门为防盗门，评估对象位于其 3 单元 402 号，户型设计为二室二厅一卫，入户门为防盗门，内装成品套装门、塑钢窗；客厅及卧室地面均铺地砖，墙面均贴壁纸，顶棚均刷乳胶漆并做石膏线装饰；厨房及卫生间地面均铺地砖，墙面均贴面砖，顶棚均为 PVC 板吊顶；由于产权持有人缺位，截止评估基准日该不动产具体使用人不详，室内水、电、暖、天然气设施齐全。

位于大武口区解放东街万盛花园 4 幢 1 单元 10 号不动产：评估对象所在栋楼为一栋 5 层混合结构建筑，外墙面刷防水涂料，共 4 个单元，单元门为防盗门，评估对象位于其 1 单元 10 号，户型设计为三室二厅一卫，入户门为防盗门，内装成品套装门、塑钢窗；客厅地面铺地砖，墙面贴壁纸，顶棚贴壁纸并做石膏线装饰；卧室地面铺地砖，墙面及顶棚均刷乳胶漆；厨房及卫生间地面均铺地砖，墙面均贴面砖，顶棚均为 PVC 板吊顶；截止评估基准日已对外出租，室内水、电、暖、天然气设施齐全。

2. 权属状况（权益状况）

2.1 不动产（房屋建筑物）权益状况

委托人及相关当事人提供了评估对象的《房屋所有权证》、《不动产权证书》、《他项权利证书》、《不动产登记信息查询结果证明》，登记情况如下：

房屋所有权证内容摘要

产权证号	宁房权证永宁字第 20146464 号
房屋所有权人	宁夏鑫鸿利水利工程有限公司
共有情况	单独所有
房屋坐落	永宁县望远镇兰花花国际公寓十二号楼 1158 号房
房屋性质	商品房
规划用途	公寓



总层数	11
建筑面积 (m ²)	99.78

不动产权证书内容摘要

不动产权证号	宁(2017)石嘴山市大武口区不动产权第0004880号	宁(2017)石嘴山市大武口区不动产权第0004881号
权利人	沙金萍、张国均	张国均、沙金萍
共有情况	共同共有	共同共有
坐落	大武口区朝阳西街金山小区6幢3单元402号	大武口区解放东街万盛花园4幢1单元10号
不动产单元号	640202 004005 GB00001 F00060043	640202 002001 GB00001 F00040051
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权
权利性质	出让/市场化商品房	出让/市场化商品房
用途	城镇住宅用地/住宅	城镇住宅用地/住宅
面积	共有宗地面积: 15309 m ² / 房屋建筑面积: 84.63 m ²	共有宗地面积: 34595 m ² / 房屋建筑面积: 104.43 m ²
使用期限	国有建设用地使用权 2071年04月11日止	国有建设用地使用权 2072年12月02日止
权利其他状况	分摊土地使用权面积: 81.23 m ² 房屋结构: 混合结构 房屋建筑面积: 84.63 m ² 房屋总层数: 5层, 所在层数: 第4层	分摊土地使用权面积: 79.87 m ² 房屋结构: 混合结构 房屋建筑面积: 104.43 m ² 房屋总层数: 5层, 所在层数: 第5层

他项权利证书内容摘要

他项权利证号	宁(2017)永宁县不动产证明第0004681号
证明权利或事项	抵押权
权利人(申请人)	平罗县沙湖村镇银行股份有限公司
义务人	宁夏鑫鸿利水利工程有限公司
坐落	永宁县望远镇兰花国际公寓十二号楼1158号房
不动产单元号	640121 102003 GB00016 F00120527
其他	不动产权证号: 20146464 抵押方式: 一般抵押 被担保主债权数额: 10万元 评估价值(万元): 20 履行债务期限: 2017年05月22日起2018年05月21日止 抵押面积: 房屋建筑面积99.78平方米/分摊土地面积8.32平方米 债务人: 全怀荣、赵永红
附记	永国用(2014)第6315号

根据委托人提供的不动产登记信息查询结果证明显示,上述资产均已抵押,截至评估基准日,位于大武口区朝阳西街金山小区6幢3单元402号及大武口区解放东街万盛花园4幢1单元10号处于查封中;评估基准日当天,委托人对位于永宁县望远镇兰花国际公寓十二号楼1158号不动产进行了现场查封。

现场勘查时,位于大武口区解放东街万盛花园4幢1单元10号不动产已对外



出租，委托人及相关当事人未提供租赁合同，故具体租赁情况不详。

除上述他项权利外，委托人及相关当事人未提供评估对象的其他他项权利设定资料。

2.2 房屋建筑物所占用土地权益状况

委托人未提供位于永宁县望远镇兰花花国际公寓十二号楼 1158 号房不动产的《国有土地使用证》，根据《不动产登记信息查询结果证明》显示，该不动产所占土地使用权类型为国有建设用地使用权，使用权面积为 11128 平方米，分摊土地使用权面积 8 m²，地类（用途）为住宿餐饮用地，终止日期为 2049 年 11 月 27 日，权利性质为出让。

3. 区位状况

纳入本次评估范围内的不动产所在区域多为商住混合区，区域内道路、供水、供电、通讯、天然气、有线电视等基础设施齐全；周围银行、学校、医院、邮局等公共服务设施完善；附近有公交车通过，交通条件较便利。

四、价值类型

(一) 价值类型的选取

资产评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值（投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等）两种类型。

法律、行政法规或者合同对价值类型有规定的，应当按其规定选择价值类型；没有规定的，资产评估专业人员在充分考虑评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素的基础上选择和使用价值类型。

资产评估专业人员在考虑本次评估的评估目的、市场条件、评估对象自身条件、价值类型与本次评估假设之间的相关性的基础上，经与委托人充分沟通并就本次评估之评估结论的价值类型选取达成一致意见的前提下，最终选定市场价值作为本次评估结论的价值类型。

(二) 价值类型选取的理由

从评估目的看，本次评估目的是为人民法院确定财产处置参考价提供服务，按市场价值进行交易符合法规和准则的要求。

从市场条件看，产权交易市场日益成熟，按市场价值进行交易较能被交易各



方所接受。

从评估对象的自身条件看，评估对象具备可持续使用的基础，选择市场价值可以更合理、真实地反映其价值。

从与评估假设的相关性看，本次评估假设是将评估对象置于一个模拟的完全公开和充分竞争的市场，即设定的评估假设条件目的在于排除非市场因素和非正常因素对评估结果的影响。

(三)市场价值的定义

市场价值是指自愿买方和自愿卖方，在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、 评估基准日

(一) 本项目的评估基准日是 **2020 年 7 月 14 日**。

(二) 确定 **2020 年 7 月 14 日** 为本项目评估基准日主要考虑了以下因素：

评估基准日尽可能与资产评估专业人员实际实施现场调查的日期接近，使资产评估专业人员能更好的把握评估对象所包含的资产于评估基准日的状况，以利于真实反映评估对象在评估基准日的现时价值。

本报告中一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

本次评估工作中所遵循的行为依据、法律法规依据、准则依据、权属依据、取价依据和其他依据。具体如下：

(一) 行为依据

《司法鉴定委托书》（（2019）平委字第 2431 号）。

(二) 法律法规依据

1. 《中华人民共和国物权法》（2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过）；

2. 《中华人民共和国合同法》（1999 年 3 月 15 日第九届全国人民代表大会第二次会议通过）；

3. 《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；



4.《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修正）；

5.《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修正）；

6.《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）；

7.《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273号）；

8.《最高人民法院关于对外委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定》（法办发〔2007〕5号）；

9.其他相关的法律、法规、通知等文件。

（三）评估准则依据

1.《资产评估基本准则》（财资〔2017〕43号）；

2.《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30号）；

3.《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）；

4.《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）；

5.《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；

6.《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；

7.《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；

8.《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2018〕35号）；

9.《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2018〕36号）；

10.《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；

11.《人民法院委托司法执行财产处置资产评估指导意见》（中评协〔2019〕14号）；

12.《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）；

13.《资产评估专家指引第8号——资产评估中的核查验证》（中评协〔2019〕39号）。

（四）权属依据



- 1.《司法鉴定委托书》（（2019）平委字第 2431 号）；
- 2.委托人提供的《房屋所有权证》、《不动产权证书》、《他项权利证书》及《不动产登记信息查询结果证明》。

（五）取价依据

- 1.《宁夏工程造价》（2020 年第 3 期）；
- 2.评估基准日银行存贷款基准利率；
- 3.资产评估专业人员收集的其他取价资料。

（六）其他参考依据：

- 1.《资产评估申报明细表》；
- 2.资产评估专业人员收集的其他与评估相关的信息资料。

七、评估方法

资产评估专业人员根据本次评估的评估目的、评估对象的特点、评估对象的价值类型及资料的收集情况，分别对市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法以及假设开发法等衍生方法的适用性进行了分析，依法选择确定了被评估资产的评估方法，具体过程如下：

（一）评估方法的介绍

1.市场法

市场法也称比较法、市场比较法，是指通过将评估对象与可比参照物进行比较，以可比参照物的市场价格为基础确定评估对象价值的评估方法的总称。

2.收益法

收益法是指通过将评估对象的预期收益资本化或者折现，来确定其价值的各种评估方法的总称。

3.成本法

成本法是指按照重建或者重置被评估对象的思路，将重建或者重置成本作为确定评估对象价值的基础，扣除相关贬值，以此确定评估对象价值的评估方法的总称。

4.假设开发法

又称倒算法、预期开发法，在城镇土地估价中称为剩余法，是指在测算完成



开发后的不动产正常交易价格的基础上，扣除预计的正常开发成本及有关专业费用、利息、利润和税费等，以价格余额来估算被评估资产价值的方法。

(二)评估方法适用性分析、确定及具体评估方法的介绍

1. 评估方法适用性分析

1.1 市场法的适用性分析

市场法应用的前提条件：一是评估对象的可比参照物具有公开的市场，以及活跃的交易；二是有关交易的必要信息可以获得。纳入本次评估范围内的不动产，其所在区域内的市场交易较为活跃，可以收集到足够的比较案例，故具备采用市场法进行评估的前提条件。

1.2 收益法的适用性分析

收益法应用的前提条件：一是评估对象的未来收益可以合理预期并用货币计量；二是预期收益所对应的风险能够度量；三是收益期限能够确定或者合理预测。纳入本次评估范围内的不动产，其所在区域内的不动产租赁市场比较活跃，能够收集到足够的出租比较案例，故具备采用收益法对其进行评估的前提条件。

1.3 成本法的适用性分析

成本法是从重建或者重置被评估对象的角度来确定其价值的评估方法，纳入本次评估范围内的资产为住宅类及公寓类不动产，其市场价值受经济因素、社会因素、行政与政治因素、区域因素及个别因素影响较大，采用成本法无法真实反映其市场价值，故不适宜采用成本法进行评估。

1.4 假设开发法的适用性分析

假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产价值的评估。纳入本次评估范围内的资产已建成，且用途已确定，故不具备采用假设开发法进行评估的前提条件。

2. 最终评估方法的确定及具体评估方法的介绍

综上所述，对评估范围内的资产分别采用市场法和收益法进行评估。具体为：

2.1 市场法

2.1 市场法的基本公式如下：

评估价值=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

2.2 市场法测算的基本步骤如下：

2.2.1 搜集交易实例

搜集的交易实例应满足评估方法运用的需要。

2.2.2 选取可比实例

具体为：在区位、用途、规模、建筑结构、档次、权利性质等方面与评估对象类似；成交日期与评估基准日接近；交易类型与评估目的相适合；成交价格为正常价格或者可以修正为正常价格。

2.2.3 建立价格可比基础

对可比实例的成交价格进行标准化处理，包括：统一财产范围、统一付款方式、统一融资条件、统一税费负担和统一计价单位。

2.2.4 进行交易情况修正

将参照物实际交易情况下的价格修正为正常交易情况下的价值。具体公式为：

$$\text{交易情况修正系数} = \frac{\text{待估对象交易情况指数}}{\text{可比实例交易情况指数}}$$

2.2.5 进行交易期日修正

是将参照物成交日期的价格修正为评估基准日的价值。具体公式为：

$$\text{交易期日修正系数} = \frac{\text{待估对象期日房地产价格指数}}{\text{可比实例期日房地产价格指数}}$$

2.2.6 进行市场状况调整

将参照物成交日期的价格修正为评估基准日的价值。也称为交易日期调整或交易日期修正。具体公式为：

$$\text{房地产状况调整系数} = \frac{\text{可比实例在评估对象状况下的价格}}{\text{可比实例在标准房地产状况下的价格}}$$

2.2.7 进行房地产状况调整

将参照物状况下的价格修正为评估对象状况下的价值，可以分为区位状况修正、权益状况修正和实物状况修正。具体公式为：



$$\text{房地产状况调整系数} = \frac{\text{可比实例在评估对象状况下的价格}}{\text{可比实例在标准房地产状况下的价格}}$$

2.2.8 求取比较价值

在建立比较基础后，还需要对可比实例的成交价格进行交易情况修正、市场状况和房地产状况三大方面的修正或调整，经过这些修正或调整后，就将这些可比实例的成交价格修正为单个可比实例的比较价值。

对经过修正和调整后的各个可比实例价格，根据其差异程度、可比实例与评估对象的相似程度、可比实例资料的可靠程度等情况，选用算术平均法测算评估对象的价值。

2.2 收益法

2.2.1 收益法的基本公式如下：

$$P=A/r \times [1-1/(1+r)^N] + B/(1+r)^N$$

其中：

P：评估对象在评估时点的价值

A：评估对象在有效收益年内的年纯收益

r：报酬率

N：评估对象的有效收益年限，是从评估时点开始计算的将来可以获得收益的持续时间，通常为收益年限

B：收益期结束时评估对象的残值收入

2.2.2 收益法测算的基本步骤如下：

2.2.2.1 选择具体的评估方法

收益法评估时，应区分报酬资本化法和直接资本化法，并应优先选用报酬资本化法。报酬资本化法评估时，应区分全剩余寿命模式和持有加转售模式。当收益期较长、难以预测该期限内各年净收益时，宜选用持有加转售模式。

2.2.2.2 测算收益期或持有期

收益期应根据土地使用权剩余期限和建筑物剩余经济寿命进行测算。

2.2.2.3 测算未来收益

根据净收益过去、现在和未来的变动情况，判断确定未来净收益流量及其类



型和对应的收益法公式。

2.2.2.4 确定报酬率或资本化率、收益乘数

报酬率宜选用市场提取法、累加法、投资收益率排序插入法。

八、评估程序实施过程和情况

本机构遵循《资产评估执业准则——资产评估程序》的规定，根据资产评估业务的具体情况履行了下列基本程序：

（一）明确资产评估业务基本事项

2020年7月14日，我事务所与委托人沟通明确以下事项：资产评估报告使用人、评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日、资产评估报告使用范围、资产评估报告提交期限及方式、评估服务费及支付方式以及委托人、其他相关当事人与资产评估机构工作配合和协助等需要明确的重要事项。

（二）订立资产评估业务委托合同

根据本次评估业务基本事项，本机构对该评估业务在专业能力、独立性和业务风险控制等方面的要求进行综合分析和评价，认为能够满足本次评估业务在专业能力、独立性和业务风险控制等方面的要求，本机构具备完成本次评估业务的能力，决定受理本次资产评估业务，于2020年7月14日收到并受理了《司法鉴定委托书》（（2019）平委字第2431号）。

（三）编制资产评估计划

根据本次资产评估业务具体情况，指派项目负责人和相关人员组成项目组。由项目负责人负责编制评估计划，对本次评估业务的具体实施程序、时间要求、人员分工做出安排，并将评估计划报经事务所相关人员审核批准。

（四）进行评估现场调查

1.初步审查评估申报明细表

根据委托人提供的反映资产的性能、状态、经济技术指标等情况的文件，核对各类资产评估申报明细表中填写不全、错填、漏填、项目填写不明确等问题。

2.资料收集

资产评估专业人员按照重要性原则，根据各类资产的类型特征，提请委托人提供可以反映不动产的权属、资产来源、维护及利用状况、现状、会计政策等评



估相关资料。

3.现场核实

资产评估专业人员依据委托人提供的各类资产评估申报明细表，对评估范围内的资产进行核实，具体步骤如下：

3.1 真实性和权属情况的核实

资产评估专业人员通过实地勘验、核对委托人提供的资产评估资料，对纳入评估范围内的资产的真实性和权属情况进行核实。

3.2 存在性和使用状态的核实

资产评估专业人员在主办法官的组织下，由相关人员配合，依据资产评估申报明细表检查实物，核对资产名称、面积、结构、用途等是否与评估申报明细表一致，询问资产构建日期、技术特征、日常维护、更新改造等情况，查看资产实际使用状态。

4.补充、修改和完善资产评估明细表

根据现场核实结果，完善资产评估申报明细表，做到“表”“实”相符。对修改补充过的资产评估申报明细表，由主办法官签字确认作为评估依据。

（五）收集整理评估资料

资产评估专业人员根据资产评估业务具体情况收集资产评估业务需要的资料，包括委托人或其他相关当事人提供的涉及评估对象和评估范围等资料，从政府部门、各类专业机构以及市场等渠道获取的其他资料；对本次资产评估过程中使用的资料进行核查验证，并进行分析、归纳和整理，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。

（六）评定估算形成结论

资产评估专业人员根据本次评估目的、评估对象、价值类型及资料收集等情况，分析市场法、收益法和成本法等资产评估方法的适用性，选择本次评估的评估方法；根据所采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成测算结果；对形成的测算结果进行综合分析，形成评估结论。

（七）编制出具评估报告

资产评估专业人员在评定、估算形成评估结论后，编制初步资产评估报告；



资产评估机构应当按照法律、行政法规、资产评估准则和资产评估机构内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核；在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人就资产评估报告有关内容进行沟通，并对沟通情况进行独立分析。

完成上述资产评估程序后，由资产评估机构出具并提交正式资产评估报告。

（八）整理归集评估档案

提交正式报告后，由该项目负责人负责在规定的时间内将工作底稿、资产评估报告及其他相关资料归集形成资产评估档案，并提交本事务所档案管理部门存档管理。

九、评估假设

评估假设是指资产评估专业人员依据现有知识和客观事实，根据事实及事物发展的规律与趋势，通过逻辑推理，对评估结论的得出所依托的未来事实或者前提条件作出的合乎情理的推断或者假定。资产评估假设是评估结论成立的前提条件。本项目评估假设分为前提性假设、基本假设和具体假设。各项假设分述如下：

（一）前提性假设

1.交易假设：是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设，它是假定评估对象已经处在交易过程中，资产评估师根据待评估对象的交易条件等模拟市场进行评估。

2.公开市场假设：假设被评估资产拟进入的市场条件是公开市场。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，指一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方交易行为都是在自愿的、理智的，而非强制或不受限制条件下进行的。

3.持续使用假设：假设在评估目的对应的经济行为实现后，评估对象及其所涉及的资产将按其在评估基准日的用途与使用方式继续使用。

4.有序变现假设：假设被评估资产在一个适当的时限内，在公开市场上有序进行转让，不存在被迫出售或快速变现情况。

（二）基本假设



1.假设国家现行的有关法律、法规、政策，国家宏观经济形势无重大变化，本次交易双方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

2.假设和评估对象相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化。

3.假设无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素，会对评估对象造成重大不利影响。

4.假设本次评估测算的各项参数取值是按照现时价格体系确定的，未考虑基准日后通货膨胀因素的影响。

(三)具体假设

1.假设委托人与相关当事人所提供的评估相关资料真实、完整、合法。

2.假设本次评估估算过程中所有重要的及潜在的可能影响评估价值的因素都已在我们与委托人及相关当事人之间得到充分揭示。

3.假设被评估资产的内在质量等符合国家有关标准并足以维持其正常使用。

4.假设评估对象所涉及资产的购置、取得、建造过程均符合国家有关法律法规规定，产权持有人合法拥有评估范围内资产的全部产权。

5.本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据。

6.除资产评估专业人员所知范围之外，假设评估对象及其所涉及资产均无附带影响其价值的权利瑕疵、负债和限制。假设评估对象及其所涉及资产之价款、税费、各种应付款项均已付清。

本资产评估报告的评估结论在上述假设条件下在评估基准日成立，当上述假设条件发生较大变化时，签名资产评估师及本资产评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用市场法和收益法，按照必要的评估程序，对平罗县人民法院处置资产事宜涉及的张国均、沙金萍、宁夏鑫鸿利水利工程有限公司所有的不动产在2020年7月14日的市场价值进行了评估，得出如下结论：



在本报告所述的评估假设与限制条件下，平罗县人民法院处置资产事宜涉及的张国均、沙金萍、宁夏鑫鸿利水利工程有限公司所有的不动产在 2020 年 7 月 14 日无账面价值，评估价值为人民币柒拾伍万伍仟肆佰元整（¥755,400.00 元）。

具体评估结果详见下表：

金额单位：人民币元

序号	不动产权利人	不动产坐落	评估价值
1	宁夏鑫鸿利水利工程有限公司	永宁县望远镇兰花花国际公寓 12 号楼 1158 号	224,400.00
2	张国均、沙金萍	石嘴山市大武口区朝阳西街金山小区 6-3-402 号	261,400.00
3	张国均、沙金萍	石嘴山市大武口区解放东街万盛花园 4 幢 1 单元 10 号	269,600.00
合 计			755,400.00

其中：采用市场法评估后得出宁夏鑫鸿利水利工程有限公司所有的坐落于永宁县望远镇兰花花国际公寓 12 号楼 1158 号不动产于评估基准日的市场价值为 224,400.00 元；采用收益法评估后得出该不动产于评估基准日的市场价值为 139,900.00 元；

采用市场法评估后得出沙金萍、张国均共同共有的坐落于石嘴山市大武口区朝阳西街金山小区 6-3-402 号不动产于评估基准日的市场价值为 261,400.00 元；采用收益法评估后得出该不动产于评估基准日的市场价值为 81,300.00 元；

采用市场法评估后得出张国均、沙金萍共同共有的坐落于石嘴山市大武口区解放东街万盛花园 4 幢 1 单元 10 号不动产于评估基准日的市场价值为 269,600.00 元；采用收益法评估后得出该不动产于评估基准日的市场价值为 101,000.00 元。

采用市场法和收益法对评估范围内资产进行评估后得出不同评估结论的原因主要是两种评估方法考虑的具体角度不同。收益法是从资产持有者持有获利的角度考虑，受不动产所在区域内租赁市场的影响，收益法的评估结果不能客观反映本次评估目的下资产的市场价值；市场法是从资产持有者出售资产获利的角度考虑，能够更直接的反映本次评估目的下资产的市场价值，故最终选取市场法评估结论作为本次评估对象的最终评估结论。

本评估报告没有考虑可能存在的与资产相关的负债对评估结论的影响。

具体评估结果详见资产评估明细表。

十一、特别事项说明

以下事项可能影响评估结论、但非资产评估专业人员执业水平和能力所能评



定估算的重大事项，提醒报告使用人特别关注：

（一）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

纳入本次评估范围内的不动产均已设定抵押，抵押权人为平罗沙湖村镇银行股份有限公司；截至评估基准日，位于大武口区朝阳西街金山小区 6 幢 3 单元 402 号及大武口区解放东街万盛花园 4 幢 1 单元 10 号处于查封中；评估基准日当天，委托人对位于永宁县望远镇兰花花国际公寓十二号楼 1158 号不动产进行了现场查封。

（二）委托人未提供的其他关键资料情况

1. 坐落于石嘴山市大武口区解放东街万盛花园 4 幢 1 单元 10 号不动产于评估基准日已对外出租，委托人及相关当事人未提供不动产租赁合同。

2. 委托人未提供当事人欠缴与评估对象相关的税费等事项，资产评估专业人员在评估过程中也未发现该类事项。

（三）未决事项、法律纠纷等不确定因素

截止到评估报告日，除《司法鉴定委托书》（（2019）平委字第 2431 号）中所记载的事项外，委托人未提供其他与评估对象相关的未决诉讼、法律纠纷等不确定因素。

（四）重要的利用专家工作及相關报告情况

本次评估过程中资产评估专业人员未利用专家工作及相關报告。

（五）重大期后事项

期后事项是指评估基准日之后至出具评估报告之前发生的重大事项。

本次评估过程中未发现影响本次评估结果的期后事项发生。

（六）评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况

本次评估过程中未发现评估程序受限的有关情况。

（七）其他需要说明的事项

1. 本项目中委托人出具的《司法鉴定委托书》（（2019）平委字第 2431 号）中指定的评估范围为“宁夏鑫鸿利水利工程有限公司所有的位于永宁县望远镇兰花花国际公寓 12 号楼 1158 号房（不动产登记证号为：宁房权证永宁字第 20146464



号)、张国均所有的位于平罗县新民巷 68 号(不动产登记证号为:平房权证平罗县字第 2016-61448 号)、张国均、沙金萍共有的位于石嘴山市大武口区朝阳西街金山小区 6-3-402 号宁(2017)石嘴山市大武口区不动产权第 0004880 号的房产和张国均、沙金萍共有的位于石嘴山市大武口区解放东街万盛花园 4-10 号宁(2017)石嘴山市大武口区不动产权第 0004881 号房产”,在评估过程中委托人将“张国均所有的位于平罗县新民巷 68 号(不动产登记证号为:平房权证平罗县字第 2016-61448 号)”剔除了评估范围,但未重新出具《司法鉴定委托书》,本次评估范围以经主办法官签字确认的资产评估申报明细表为准。

2.本次现场调查过程中,产权持有人未到场,现场调查是在平罗县人民法院的主办法官见证下进行的。现场调查工作结束时,主办法官及申请执行人代表对现场调查结果进行了签字确认。

3.根据企业信用信息公示系统显示,产权持有人宁夏鑫鸿利水利工程有限公司的营业期限自 2009 年 10 月 29 日至 2019 年 10 月 28 日止,提请报告使用人关注该事项可能对交易过户产生的影响。

4.评估范围内坐落于石嘴山市大武口区解放东街万盛花园 4 幢 1 单元 10 号的不动产于评估基准日已对外出租,提请报告使用人关注该事项可能会导致该不动产产生延期交付的情形。

5.本次评估过程中,资产评估专业人员未对不动产内部结构(非肉眼所能观察的部分)做技术检测,是在假定委托人及相关当事人提供的资料是真实有效的前提下、未借助任何检测仪器的条件下,通过实地调查做出的判断。若法定专业机构测定数据与本次评估依据数据不一致,应对评估结论进行相应调整或重新评估。

6.本次评估未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等对评估结论的影响。

7.委托人未提供纳入本次评估范围内资产的欠缴税费情况,本次评估未考虑资产可能欠缴税费对评估结论的影响。

8.资产评估师在评定估算形成评估结论的过程中未考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费以及交易税费等财产处置费用对评估结论的影响。

9.在评估基准日后、有效期以内,如果资产数量及作价标准发生变化时,应按以下原则处理:



(1) 当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产额进行相应调整；

(2) 当资产价格标准发生变化，对资产评估价值产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的评估机构重新确定评估值；

(3) 对评估基准日后资产数量、价格标准的变化，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑。

报告使用者在使用报告时应注意以上特别说明事项可能对评估结论产生的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一) 委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照本资产评估报告中载明的使用目的和用途使用资产评估报告。

(二) 委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

(三) 除委托人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

(四) 资产评估报告使用人应当正确理解评估结论；评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

(五) 未征得本事务所同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

(六) 评估结论使用有效期自评估基准日起一年，即自 2020 年 7 月 14 日至 2021 年 7 月 13 日止，超过一年，需重新进行资产评估。

(七) 本资产评估报告经资产评估师签名、评估机构加盖公章后方可正式使用。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2020 年 8 月 13 日，资产评估报告日为评估结论形成日期，可以不同于资产评估报告的签署日。



(本页无正文，为签字盖章页)

十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章



资产评估机构：宁夏和同资产评估事务所（特殊普通合伙）

资产评估师：



资产评估师：



本评估报告由宁夏和同资产评估事务所（特殊普通合伙）出具

地址：宁夏银川市金凤区派胜大厦 6 层

邮编：750001



资产评估报告附件

- (一)评估委托书;
- (二)评估对象所涉及的主要权属证明资料;
- (三)资产评估机构资格证明文件;
- (四)资产评估机构法人营业执照副本;
- (五)负责该评估业务的资产评估师资格证明文件。

(六)资产评估明细表

表 1 资产评估结果汇总表

表 2 资产评估结果分类汇总表

表 4 非流动资产评估汇总表

表 4-6 固定资产评估汇总表

表 4-6-1-1 固定资产-房屋建筑物评估明细表(产权持有人为宁夏鑫鸿利水利工程有限公司)

表 4-6-1-2 固定资产-房屋建筑物评估明细表(产权持有人为张国均、沙金萍)

