

# 房地产司法鉴定估价报告

项目名称：银川市兴庆区金三角现代物流市场地下车库 101 号车库市场  
价值评估

估价委托人：宁夏回族自治区银川市中级人民法院

房地产估价机构：宁夏宇川房地产评估咨询事务所（有限公司）

注册房地产估价师：钟志强（注册号：6420110006）

曹 娟（注册号：1120070015）

估价报告出具日期：二〇二〇年八月一日

估价报告编号：宁宇川估字第鉴[2020] 0024 号

## 致估价委托人函

宁夏回族自治区银川市中级人民法院：

我公司接受贵法院的委托，对位于银川市兴庆区金三角现代物流市场地下车库 101 号、建筑面积 7551.07 平方米的车库市场价值进行评估（本次评估包含房屋价值、不可分离的设施设备及装修价值，不含土地价值）。估价目的是为贵法院确定财产处置参考价提供参考依据，本次价值时点为二〇二〇年六月二十二日。

估价人员根据估价目的，经过市场调查和实地查勘，依据《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）《涉执房地产处置司法评估指导意见》和其他国家有关法律、法规、政策和估价委托人所提供的有关资料及我公司评估人员实地查看所得数据，本着独立、客观、公正、合法的估价原则，运用成本法，经过周密准确的测算，最终确定估价对象公开市场价值总额为 **¥26,307,928.00 元**，大写（人民币）：**贰仟陆佰叁拾万零柒仟玖佰贰拾捌元整**（详见下表）。

估价对象市场价值一览表

产权人	坐落	产权证号	结构	建成年代(年)	用途	楼层/总层	建筑面积(m <sup>2</sup> )	评估单价(元/m <sup>2</sup> )	评估总价(元)
银川博源房地产开发有限公司	银川市兴庆区金三角现代物流市场地下车库 101 号车库	房权证兴庆区字第 2013060237 号	钢混	2012	车库	-1/1	7551.07	3484	26307928

### 特别提示：

- 1、本估价报告使用期限自二〇二〇年八月一日起一年内有效；
- 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银川市中级人民法院因宁夏贺兰农村商业银行股份有限公司与银川博源房地产开发有限公司、徐光文、汪凤琴借款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。

宁夏宇川房地产评估咨询事务所(有限公司)

法定代表人：

二〇二零年八月一日

# 目 录

估价师声明.....	1
估价假设和限制条件.....	2
估价结果报告.....	6
一、估价委托人.....	6
二、房地产估价机构.....	6
三、估价目的.....	6
四、估价对象.....	6
五、价值时点.....	9
六、价值类型.....	9
七、估价原则.....	9
八、估价依据.....	11
九、估价方法.....	12
十、估价结果.....	13
十一、注册房地产估价师.....	14
十二、实地查勘期.....	14
十三、估价作业期.....	14

## 附 件

- (一) 估价对象的影像照片；
- (二) 估价对象位置示意图；
- (三) 估价委托人提供的宁夏回族自治区银川市中级人民法院委托书复印件；
- (四) 估价委托人提供的《房屋所有权证》《银川市不动产登记信息查询单》《不动产登记证明》等复印件；
- (五) 估价对象实地查勘情况；
- (六) 专业帮助情况说明；
- (七) 注册房地产估价师注册证书复印件；
- (八) 房地产估价机构营业执照复印件；
- (九) 房地产评估机构资质证书复印件。

## 估 价 师 声 明

我们郑重声明：

一、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。

二、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说明的估价假设和限制条件的限制。

三、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，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

四、我们依照《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）、《涉执房地产处置司法评估指导意见》进行分析，形成意见和结论，撰写估价报告。

## 估价假设和限制条件

### 一、假设前提

#### (一) 一般假设

1、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。

2、估价委托人提供了估价对象的相关资料，委托人应对其提供资料的真实性和准确性负责；估价人员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；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、由于专业知识的局限性，估价人员仅对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素作了一般性的查看，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应鉴定、检测的情况下，假定估价对象能正常安全使用。

4、根据估价目的，本次估价的 value 标准为公开市场价值，未考虑租赁、抵押、查封对估价结果的影响。

5、本次评估未考虑宏观经济政策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估价结果的影响。假设当地房地产供求状况在未来一年内不会发生大的变化。

6、本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价值的影响，如上述条件发生变化，估价结果需做相应调整。

7、假定人民法院拍卖（或者变卖）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。

#### （二）未定事项假设

估价对象建筑面积 7551.07 平方米，所在宗地使用权总面积为 8637.82m<sup>2</sup>，地类为出让商服用地，规划容积率 1.13，本次委估地下车库已办理《房屋所有权证》，其是否属于计容面积评估人员经过尽职调查尚不能确定；本次依据委托人提供的《银川市不动产登记信息查询单》和《国有土地使用权出让合同》，以及估价人员到银川市不动产登记中心调查的情况，并结合委估宗地地上建筑物建筑面积数量，评估设定估价对象地下车库不计容积率，即不分摊土地面积。若有其他证据显示上述设定信息有误，则估价结果需做出调整，在此提请报告使用者注意。

#### （三）背离事实假设

1、根据估价委托人提供的相关资料显示，估价对象已设定抵押，权利人为宁夏贺兰农村商业银行股份有限公司营业部，被担保主债权数额为 1960 万元，抵押面积房屋建筑面积 7551.07 平方米，分摊土地使用权面积 8637.82 平方米，抵押期限未记载；至价值时点，该抵押权尚未注销。本次评估未考虑估价对象已设定抵押权对房地产价值的影响，特提请报告使用人注意。

2、根据房地产估价师现场查看及向委托人了解，截至价值时点，估价对象已出租，但估价人员未能取得《租赁合同》，租赁情况不详；本次估价未考虑租赁情况对估价结果的影响，即估价结果未扣除预收的租金，特提请报告使用人注意。

#### （四）不相一致假设

估价对象不存不相一致事项，故本次估价报告不存在不相一致假设。

#### （五）依据不足假设

如至价值时点，产权人尚有任何有关估价对象的应缴未缴税费，应按照规定缴纳或从评估价值中相应扣减，本次评估假定其没有应缴而未缴的税费。

## 二、限制条件

1、本报告估价结论仅为在上述已有假设条件下，为估价委托人办案提供价值参考，不得做其它用途。若假设条件不成立，则估价结果无效。

2、本报告以估价委托人确定的范围为前提进行估价。估价人员在估价委托人相关人员配合下对估价对象进行现场调查并由其确认，如果相关指认有误，应对本报告评估结果作相应调整或重新评估。

3、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，请估价委托人及时通知本公司更正，否则，误差部分无效。

4、未经估价单位书面同意，本估价报告的全部或任何部分均不得用于公开文件、通告或报告中，也不得以任何形式公开发表。本估价报告对任何第三者及其他目的用途不承担责任。

5、本估价报告的估价结果，需经宁夏宇川房地产评估咨询事务所（有限公司）盖章及注册房地产估价师签字，并作为一个整体完整使用时有效。本公司对本次估价结果拥有最终解释权。

6、本估价报告的使用期限为自报告出具之日起一年，即：2020年08月01日至2021年07月31日。

## 三、估价结果使用特别提示

1、在估价报告的使用期限内，估价对象状况或者房地产市场发生明显变化的，估价结果应当进行调整；

2、因财产拍卖（或者变卖）日期与价值时点不一致，估价对象状况或者房地产市场状况的变化会对估价结果产生影响；

3、委托人或者评估报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的使用范围使用评估报告，违反该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、评估结果不等于估价对象处置可实现的成交价，评估结果不应被认为是对其估价对象处置成交价的保证。

5、根据估价委托人提供的相关资料显示，估价对象已在宁夏贺兰农村商业银行股份有限公司营业部设定抵押，被担保主债权数额为 1960 万元，抵押面积：房屋建筑面积 7551.07 平方米，分摊土地使用权面积 8637.82 平方米；而本次委托评估的仅为地下车库（设定为不计容面积，评估时不包含土地价值），特提请报告使用人注意。

6、本次评估结果是在估价对象满足全部估价的假设和限制前提条件下评估出的市场价值：(1)估价对象产权完整且产权无异议；(2)能够正常转让交易。

7、当事人对本估价报告有异议的，自收到估价报告之日起 10 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

### 一、估价委托人

名称：宁夏回族自治区银川市中级人民法院

主办法官：赵银强

联系电话：18195152985

### 二、房地产估价机构

名称：宁夏宇川房地产评估咨询事务所（有限公司）

统一社会信用代码：91640100750825722K

法定代表人：魏莉

资质等级：二级

资质证书编号：宁建房估证字[2007]第 031 号

有效期限：2019 年 12 月 12 日-2022 年 12 月 11 日

联系人：钟志强

机构地址：银川市兴庆区凤凰街民生中心 1502 号

联系电话：13995377529

### 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

#### 1、估价对象基本状况

估价对象坐落于银川市兴庆区金三角现代物流市场地下车库，位于西北农资城负一层，距仙来广场约 300 米，其东临丽景北街，南临农资巷，西临清和北街，北临巷道，周边基础设施及公共设施齐全，具体情况如下：

(1) 交通状况：估价对象所在区域主要分布有丽景街、清和街、贺

兰山路，车流量较好，附近有 17 路、32 路、37 路、105 路、301 路等多公交站点，距离火车站约 8 千米，距离河东机场 15 千米，交通便利、通达度好，无交通管制；

(2) 外部公共配套设施：估价对象周边坐落有中行、农行、工行、建行、贺兰农村商业银行、黄河农村商业银行、八里桥小学、景博中学、张宝玉回民骨科医院等，区域内公共配套设施较完善；

(3) 商业繁华程度：估价对象位于农资城内，临丽景街、清和街，所在区域为兴庆区北部，周围有国际汽车城、四季青国际服装城、江宁酒店用品城、穆斯林商贸城等诸多专业市场，停车方便，地理位置较好，客流量较多，商业繁华度较好；

(4) 周围环境：估价对象所在区域自然环境和人文环境较好，附近多为商业住宅混合区，无明显的空气、水、噪声及土壤等污染。

## 2、估价对象实物状况

### (1) 建筑物状况

①基本状况：估价对象为负一层钢混结构车库用房，呈规则形状，建成于 2012 年，室内净高约 6 米，建筑面积为 7551.07 平方米，房屋设计用途为车库，实际为车库。

②装修装饰及空间布局：估价对象两处车辆进出口均从农资巷进入地下负一层，共规划车位 223 个，整体规划有车辆进出道路，由卷帘划分 5 个防火分区；车库为水泥地面，涂料墙顶；并设有消防通道及监控室、带水库水泵房及配电室；监控室瓷砖地面，乳胶漆墙面，矿棉板吊顶；共有车辆进出口 2 处，进出口坡道安装电动卷闸门，顶端均安装防雨彩钢棚；行人步行出口 4 处，电梯出口 1 处；空间布局合理。

③设施设备状况：估价对象所在建筑物水、电、消防设施、监控设施完备齐全。

### (2) 土地状况

估价对象所在宗地为商业用地，东临丽景北街，南临农资巷，西临

清和北街，北临巷道；土地形状为规则多边形，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的威胁，宗地外“七通”（通上水、通下水、通电、通暖、通讯、通路、通气），宗地内“六通一平”（通上水、通下水、通电、通暖、通讯、通路及场地平整）。

### （3）利用状况

估价对象部分做车库使用，部分出租做库房使用。

## 3、权益状况

### （1）建设用地使用权状况

依据委托人提供的《银川市不动产登记信息查询单》显示，估价对象使用建设用地《国有土地使用证》证号为银国用（2005）第 05405 号，国有建设用地使用权类型为出让，总使用权面积为 8637.82m<sup>2</sup>，地类用途为商服用地，终止日期为 2043 年 11 月 06 日。估价对象为地下车库，不计容积率，故无分摊土地面积。

### （2）房屋所有权益状况

房屋所有权人	银川博源房地产开发有限公司	共有情况	单独所有
房屋坐落	银川市兴庆区金三角现代物流市场地下车库 101 号车库		
建筑结构	钢混	建成年代	2012 年 09 月
产权证号	房权证兴庆区字第 2013060237 号	规划用途	车库
总层数	所在层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	
1	-1	7551.07	

## 4、房屋他项权利状况及涉案情况

### （1）抵押、租赁及其他情况

#### ①抵押情况

根据委托人提供的《不动产登记信息证明》显示，估价对象已设定抵押，权利人为宁夏贺兰农村商业银行股份有限公司营业部，被担保主债权数额为 1960 万元，抵押面积房屋建筑面积 7551.07 平方米，分摊土地使用权面积 8637.82 平方米，抵押期限未记载，至价值时点，该抵押权

尚未注销。

### ②租赁情况

现局部出租，委托人及产权人未提供《房屋租赁合同》，租赁情况不详。

### ③其他他项权利情况

其他他项权利不详。

## (2) 涉案情况

根据估价委托人提供的(2020)宁01执394号《宁夏回族自治区银川市中级人民法院委托书》显示：估价对象涉及宁夏贺兰农村商业银行股份有限公司与银川博源房地产开发有限公司、徐光文、汪凤琴借款合同纠纷一案。

## 五、价值时点

二〇二〇年六月二十二日（经委托人同意，确定为估价人员现场查看日期）。

## 六、价值类型

本次评估为估价对象在满足全部估价假设和限制条件及有关报告使用说明条件下于价值时点2020年06月22日并取得完全合法产权状态下根据本次估价目的要求所作出的公开市场价值。

公开的市场价值，是指估价对象于估价时点在市场上出售并按以下条件可取的合理价格：

- 1、转让双方不因任何特殊利益高或降低房地产真实价格；
- 2、有一段合理交易时间；
- 3、在此期间市场相对保持稳定；
- 4、转让程序符合国家法律、法规。

## 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

### 1、法律、法规及政策文件

(1) 《中华人民共和国物权法》（2007年中华人民共和国主席令第62号）；

(2) 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年中华人民共和国主席令第32号）；

(3) 《中华人民共和国土地管理法》（十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过）；

(4) 《城市房地产转让管理规定》（2001年中华人民共和国建设部第96号令）；

(5) 《司法鉴定人登记管理办法》（2005年中华人民共和国司法部第96号令）；

(6) 《司法鉴定机构登记管理办法》（2005年中华人民共和国司法部第95号令）；

(7) 《司法鉴定程序通则》（2016年中华人民共和国司法部第132号令）；

(8) 《司法鉴定执业活动投诉处理办法》（2019年中华人民共和国司法部第144号令）；

(9) 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）；

（10）《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〔2016〕21号）；

（11）《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）；

（12）《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）；

（13）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。

## 2、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）《宁夏房地产估价报告评审标准》宁房协估字[2013]04号；

（4）《涉执房地产处置司法评估指导意见》。

3、估价委托人出具的（2020）宁01执394号《宁夏回族自治区银川市中级人民法院评估委托书》。

4、估价委托人提供的《房屋所有权证》《银川市不动产登记信息查询单》《不动产登记证明》等。

## 5、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

房地产估价常用方法有市场比较法、收益法、成本法、假设开发法

等，评估过程中应根据估价对象的实际情况选择适合的估价方法。

#### （一）估价方法定义

1.市场比较法是指根据替代原则，将在同一市场供需圈内近期发生的、具有可比性的交易案例与估价对象的交易情况、期日、区域以及个别因素进行比较修正，得出估价对象在价值时点时的市场价值。

2.收益法是将估价对象未来若干年的纯收益通过一定的报酬率将其还原成价值时点的现值的一种方法。

具体说是预测估价对象的未来收益，利用合适的报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法，本质是以房地产的预期收益为导向求得房地产的价值或价格。

3.成本法以重建该房地产所需的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息和应缴纳的税费来确定估价对象价值的估价方法。

4.假设开发法是指将估价对象所在的房地产未来预期的开发价值的现值扣除其未完工部分的现值后的余值作为估价对象现值的估价方法。该方法适用于对在建设工程及待开发用地的估价。

#### （二）估价方法选择

本次估价对象仅为建筑物（地下车库，无土地分摊面积）评估，因此适合使用成本法进行评估，市场法及收益法等方法均不适用。

综上所述，并根据估价对象现状和此次估价目的的要求，本次估价采用成本法进行评估。

### 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，利用科学的评估方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密的准确的测算，并结合估价经验与对影响房地产价值因素的分析，确定估价对象在价值时点（二〇二〇年六月二十二日）的公开市场价值总额为**¥26,307,928.00**元，大写（人民币）：**贰仟陆佰叁拾万零柒仟玖佰贰拾捌元整**（详见致估价委托人函中估价结果市场价值一览表）。

## 十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
钟志强			
曹娟			

## 十二、实地查勘期

估价师于二〇二〇年六月二十二日进场，于当日完成现场工作。

## 十三、估价作业期

作业日期为二〇二〇年六月二十二日至二〇二〇年八月一日

宁夏宇川房地产评估咨询事务所(有限公司)

二〇二〇年八月一日

