

涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：贺兰县家园小时代 3 号楼 1 单元 2604 室住宅用途
房地产市场价格评估

估价委托人：贺兰县人民法院

房地产估价机构：宁夏方诚房地产评估有限公司

注册房地产估价师：马建忠（注册号 6420080001）
马占元（注册号 6420120004）

估价作业日期：二〇二二年三月二十二日至二〇二二年五月三十一日

估价报告出具日期：二〇二二年五月三十一日

估价报告编号：宁方房估（涉执）【2022】字第85号



致估价委托人函

贺兰县人民法院：

受贵院的委托，本公司对杨刚名下的位于贺兰县家园小时代3号楼1单元2604室，建筑面积为118.46平方米住宅用途房地产（包含所分摊的国有出让住宅用地使用权）市场价值进行评估。

估价目的：为贺兰县人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

价值时点：二〇二二年三月三十日

估价结果：估价人员根据估价目的，依据国家和地方相关法律法规和贺兰县人民法院提供的有关资料及估价人员实地查看所得数据，本着独立、客观、公正的估价原则，按照估价技术标准和程序，采用比较法和收益法两种估价方法进行了分析、测算和判断，在估价假设和限制条件下，综合确定估价对象于价值时点时的公开市场价值为：

买受人	房屋坐落	用途	结构	所在层/ 总层数	建造 年代	建筑面 积 (m ²)	单价 (元 /m ²)	总价 (元)
杨刚	贺兰县家园小时代3号楼1单元2604室	住宅	框剪	26/34	2016	118.46	8277	980493
公开市场价值合计						118.46		980493
人民币大写金额			玖拾捌万零肆佰玖拾叁元整					
提示 说明	1、本估价报告有效期自二〇二二年五月三十一日至二〇二三年五月三十日止。 2、估价的有关情况和相关的专业意见，请见附后的估价报告；另请特别关注本报告中的假设和限制条件。 3、上述评估单价及总价均包含所分摊的国有出让土地使用权价值，即为房地合一价值。 4、本公司注册房地产估价师未对上述房地产的物业费、水、暖、电、有线电视及天然气等费用拖欠情况进行调查，也未考虑上述费用对房地产价值的影响。 5、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，足以影响估价对象市场价值时，应重新委托评估。 6、本评估报告仅用于贺兰县人民法院对该房地产确定财产处置参考价提供参考依据，其他用途无效。							

法定代表人：



宁夏方诚房地产评估有限公司
二〇二二年五月三十一日



目录

一、估价师声明.....	1
二、估价假设和限制条件.....	3
三、估价结果报告.....	7
1、估价委托人.....	7
2、房地产估价机构.....	7
3、检案摘要.....	7
4、估价目的.....	8
5、估价对象.....	8
6、价值时点.....	10
7、价值类型.....	10
8、估价原则.....	10
9、估价依据.....	12
10、估价方法.....	13
11、估价结果.....	15
12、注册房地产估价师.....	15
13、实地查勘期.....	15
14、估价作业期.....	15
15、估价报告使用的有效期限.....	15
四、附件	
1、贺兰县人民法院《司法鉴定委托书》、《延期委托评估申请 回复》；	
2、估价委托人提供的估价对象《房屋面积实测报告》、《银川市 商品房买卖合同》、《工程竣工验收备案表》、《中国建设银行 个人贷款对账单》和《备案证明》（复印件）；	
3、估价对象内外部状况及周围环境和景观照片；	
4、估价对象位置示意图；	
5、估价机构《营业执照》（复印件）；	
6、估价机构备案证书（复印件）；	
7、估价人员注册证书（复印件）。	

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、估价委托人应当向房地产估价机构提供真实、完整、充分的委托材料，并对委托材料的真实性、合法性负责。

2、注册房地产估价师按照法律、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估价。

3、注册房地产估价师依法独立、客观、公正地进行评估，不受任何个人和组织的非法干预。

4、使用本房地产估价报告应当保持其完整性和严肃性。

5、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。

6、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。

7、注册房地产估价师与本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，也与估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

8、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

9、注册房地产估价师已对本报告中的估价对象的建筑结构、室内外状况进行了实地查看并进行记录，但仅限于估价对象的外观与目前的维护管理状况，尤其因提供资料有限，我们不承担对估价对象建筑结构质量、建筑面积数量准确性和相应权益调查的责任，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。本公司工作人员马建忠、马占元于二〇二二年三月三十日对本估价报告中的估价对象进行了实地查看，并拍摄

了估价对象影像资料。

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

11、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	执业证号	签 名	日 期
马建忠	 中国注册房地产估价师 马建忠 6420080001 注册号: 6420080001		2022.5.31
马占元	 中国注册房地产估价师 马占元 6420120004 注册号: 6420120004		2022.5.31

房地产估价机构地址：银川市兴庆区新华西街 322 号三层

（邮政编码：750001）

联系电话：0951-5047932

估价假设和限制条件

一、本次估价的一般假设：

1、注册房地产估价师对估价委托人提供的《房屋面积实测报告》、《银川市商品房买卖合同》、《工程竣工验收备案表》、《备案证明》、《中国建设银行个人贷款对账单》等资料进行了认真检查，本次评估假设估价委托人提供的《房屋面积实测报告》、《银川市商品房买卖合同》、《工程竣工验收备案表》、《备案证明》、《中国建设银行个人贷款对账单》等资料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。

2、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。

3、注册房地产估价师对估价对象的现场查看仅限于估价对象室内、室外外观部分的现场查看，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，可安全正常使用。

4、委托方未明确评估对象存在租赁权、用益物权及占有使用情况，本机构经过调查后也未发现估价对象存在租赁权、用益物权及占有使用情况。本次评估未考虑估价对象或存在租赁权、用益物权及占有使用情况对估价结果的影响。

5、委托方未明确估价对象存在欠缴税金、物业费、供暖费、水电气费等相关费用及滞纳金，本次评估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、供暖费、水电气费等相关费用及滞纳金，提醒报告使用人注意。

6、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。

二、本次估价的未定事项假设:

1、评估对象房地产未办理《不动产权证书》，根据估价委托人提供的《工程竣工验收备案表》和《银川市商品房买卖合同》记载，房屋规划用途为住宅，所占用的土地使用权用途为商住用地，使用权类型为出让，本次评估假设估价对象所分摊的土地使用权用途为住宅用地，使用权类型为国有出让，容积率为现状容积率，剩余土地年限为 62.0 年（房屋竣工年代为 2016 年，假定开发周期为二年，于 2014 年取得 70 年期住宅用途土地使用权）。

2、本次评估未考虑未来宏观经济政策变化，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。

3、本估价结果未考虑估价对象未来强制处分及到期清偿因素对估价对象房地产价值的影响。

三、背离事实假设:

根据估价委托人提供的《中国建设银行个人贷款对账单》及《备案证明》所示，估价对象已设定抵押权并已查封。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，故未考虑估价对象原有的担保物权、其他优先受偿权及查封因素的影响。

四、不相一致假设:

根据估价委托人提供的《银川市商品房买卖合同》记载房屋建筑面积为 119.55 平方米，《房屋面积实测报告》记载房屋建筑面积为 118.46 平方米。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，本次评估对象房屋建筑面积以《房屋面积实测报告》记载为准。

五、依据不足假设:

无依据不足假设。

六、估价报告使用的限制条件:

1、本估价报告所涉及的估价对象范围由估价委托人提供的《司法鉴

定委托书》确定。

2、本估价报告是严格按照房地产估价的原则和程序进行的，估价结果为估价对象在公开市场假设条件下于价值时点的市场价值。

3、本估价报告应用的有效期为一年，即自二〇二二年五月三十一日至二〇二三年五月三十日止。如在估价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，因而对估价结果产生明显影响时，本估价结果亦应作相应调整甚至重新评估。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。

4、本评估报告仅可用于贺兰县人民法院对杨刚名下的位于贺兰县家园小时代3号楼1单元2604室住宅用途房地产确定财产处置参考价提供参考依据，其他用途无效。

5、本估价对象范围为位于贺兰县家园小时代3号楼1单元2604室，建筑面积为118.46平方米住宅用途房地产（包含所分摊的国有出让住宅用地使用权），亦包含定着于房屋的影响房屋使用功能的设施设备及装饰装修，未包含房屋内外可移动的家具、器具、家用电器等。

6、估价委托人应当向估价机构如实提供估价对象的相关资料，本估价报告主要依据估价委托人提供的相关资料进行评估，估价委托人应对其所提供资料的真实性、合法性和完整性负责。因估价委托人所提供的相关资料失实造成估价结果有误的，估价机构和估价人员不承担相应的责任。

7、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。

8、本报告书由正文和附件两部分组成，不得随意分割使用。本报告须注册房地产估价师签字，估价机构盖章并作为一个整体时有效。

9、未经估价机构同意，本报告书的全部或部分内容不得向估价委托人和评估报告审查部门外的单位和个人提供。

10、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。

11、本报告的解释权归宁夏方诚房地产评估有限公司所有。

七、估价报告的使用：

1、按照法律法规规定，评估对象交易税费由转让人和买受人各自负担；具体需要关注相关的拍卖公告，提醒报告使用人注意。

2、委托方未明确所发生的评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等相关费用，本次评估结果亦未将相关财产处置费用从财产处置价款中扣除。

3、本次评估中报告使用人应当充分关注并恰当考虑评估对象被迫转让及处置后被执行人不自愿配合交付因素对评估结果的不利影响。

4、评估报告和评估结果使用的特别提示：

(1)应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用评估报告。否则，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任；

(2)评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是评估对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证；

(3)财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致评估结果对应的评估对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致，发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才会使用；

(4)在评估报告使用期限或者评估结果有效期内，评估报告或者评估结果未使用之前，如果评估对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才会使用；

(5)当事人、利害关系人收到评估报告后五日内可对评估报告向人民法院提出书面异议；当事人、利害关系人对评估机构做出的说明仍有异议的，可以申请人民法院委托评估行业组织进行专业技术评审。

估价结果报告

宁方房估（涉执）【2022】字第 85 号

一、估价委托人：贺兰县人民法院

二、房地产估价机构：宁夏方诚房地产评估有限公司

机构住所：银川市兴庆区新华西街 322 号三层

法定代表人：杜伟

机构资质等级：房地产评估贰级资质

备案证书编号：宁建房估证字【2013】第 001 号

联系人：李玉琴

电 话：0951-5047932

三、检案摘要：

1、委托评估事项：

本机构接受贺兰县人民法院的委托，对申请执行人刘勇、沈玉鹏与被申请执行人杨刚民事一案，就被申请执行人杨刚名下的位于贺兰县家园小时代 3 号楼 1 单元 2604 室，建筑面积为 118.46 平方米住宅用途房地产（包含所分摊的国有出让住宅用地使用权）进行市场价值评估，亦包含定着于房屋的影响房屋使用功能的设施设备及装饰装修，未包含房屋内外可移动的家具、器具、家用电器等。

2、受理日期：

二〇二二年三月二十二日

3、实地查勘期：

二〇二二年三月三十日（现场查勘日期）

4、查勘地点：

贺兰县家园小时代 3 号楼 1 单元 2604 室

5、在场人员：

贺兰县人民法院工作人员孙飞、石惠玲；申请执行人沈玉鹏、刘勇；被申请执行人杨刚之妻符艳；宁夏方诚房地产评估有限公司工作人员马建忠、马占元。

6、（被）申请执行人：

申请执行人：沈玉鹏、刘勇

被申请执行人：杨刚

四、 估价目的：

为贺兰县人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

五、 估价对象：

1、 估价对象位置：

估价对象位于贺兰县家园小时代 3 号楼 1 单元 2604 室，该小区四至为：东至花园南街、南至海亮国际社区六号地住宅区、西至民和街、北至大连东路。

2、 估价范围：

经估价人员现场查看，估价对象范围为位于贺兰县家园小时代 3 号楼 1 单元 2604 室，建筑面积为 118.46 平方米住宅用途房地产（包含所分摊的国有出让住宅用地使用权）（以估价委托人提供的《房屋面积实测报告》、《银川市商品房买卖合同》、《中国建设银行个人贷款对账单》、《备案证明》所列内容为准），亦包含定着于房屋的影响房屋使用功能的设施设备及装饰装修，未包含房屋内外可移动的家具、器具、家用电器等。

3、 估价对象实物状况：

(1)房屋实物状况：

估价对象所在主体为一幢地上三十二层地下二层框剪结构住宅楼，南北朝向，于 2016 年竣工。估价对象所在单元楼两梯四户。估价对象房屋建筑面积为 118.46 平方米，所在 26 层，户型设计为三室二厅一卫一

厨。该房地产装饰装修状况如下：整幢建筑物外墙面真石漆；进户门安装防盗门，套装内门，断桥铝合金窗；客厅及餐厅地面铺地砖，内墙面贴壁布，顶棚刷乳胶漆石膏阴角线，餐厅做整体储物柜、鞋柜；主卧地面铺地砖，内墙面贴壁布，顶棚刷乳胶漆，石膏阴角线，做整体衣柜；客卧地面铺地砖，内墙面贴壁布，顶棚刷乳胶漆，石膏阴角线；次卧地面铺地砖，内墙面贴壁布，顶棚刷乳胶漆，石膏阴角线，做榻榻米、整体衣柜、写字台及书架；厨房地面铺地砖，内墙面贴面砖，铝扣板集成吊顶，做整体橱柜及吊柜；卫生间分干湿区，地面铺地砖，内墙面贴面砖，铝扣板集成吊顶；走廊石膏板吊顶。室内有上下水、暖电、天然气等设施。

(2)土地实物状况：

估价对象房地产所分摊的土地使用权类型设定为国有出让，宗地用途为住宅用地，至价值时点剩余使用年期为 62.00 年。宗地地势平坦，地基承载力较好，地质条件较好，宗地内已达到“七通一平”（通上水、通下水、通电、通讯、通路、通暖、通气及场地平整）的开发程度。

4、估价对象权益状况：

(1)房屋权益状况：

至价值时点，估价对象房地产未办理《不动产权证书》，本次评估根据估价委托人提供的《银川市商品房买卖合同》、《房屋面积实测报告》、《中国建设银行个人贷款对账单》和《备案证明》所示，估价对象建筑面积为 118.46 平方米，买受人为杨刚。

(2)土地权益状况：

至价值时点，估价对象未办理《不动产权证书》，根据估价委托人提供的《工程竣工验收备案表》和《银川市商品房买卖合同》记载，估价对象所占用的土地使用权用途为商住用地，使用权类型为出让，本次评估假设估价对象所分摊的土地使用权用途为住宅用地，使用权类型为国有出让，容积率为现状容积率，剩余土地年限为 62.0 年（房屋竣工年代为 2016



年，假定开发周期为二年，于 2014 年取得 70 年期住宅用途土地使用权）。

(3)他项权利事项:

至价值时点，根据估价委托人提供资料和估价人员调查了解，房屋所有权和土地使用权共有情况不详，房屋所有权人为杨刚。根据估价委托人提供的《中国建设银行个人贷款对账单》显示，该房地产已设定抵押权，权利人为中国建设银行贺兰支行，贷款金额为 32 万元整，合同起始日为 2015 年 05 月 29 日，到期日期为 2045 年 05 月 29 日，该房地产正处于司法诉讼程序之中，已查封。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对该房地产市场价值的影响。

六、价值时点:

二〇二二年三月三十日（根据估价目的确定，为注册房地产估价师完成现场查看之日）。

七、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。

八、估价原则:

1、独立、客观、公正原则:

是要求房地产估价师站在中立的立场上，评估出对各方当事人来说均是公平合理的价值。

2、合法原则:

所谓合法，是指符合国家的法律、法规和当地政府的有关规定，即必须经估价对象的合法使用，合法交易或合法处分为前提进行。一是要求价值时点必须确认估价对象具有合法的产权，在无法确认估价对象产权的合法性的情况下必须在估价报告中说明估价过程和结论是在假定估价具有合法产权的情况下才是有效的；二是要求在估价时所涉及的估价

对象的用途必须是合法的：三是要求在估价中如果涉及估价对象的交易的处分方式时，该交易或处分方式必须是合法的。

3、最高最佳利用原则：

此原则是要说明房地产估价要以房地产的最高最佳使用为前提。所谓最高最佳使用是估价对象的一种最可能的使用，这种最可能的使用是法律上允许，技术上可能，经济上可行，经过充分合理的论证并能给估价对象带来最高价值的使用，它的具体表现是以能使估价对象获利最多的用途和开发强度来衡量，也就是说评估价格应是在合法使用方式下各种可能的使用方式中，能获得最大收益的使用方式的估价结果。这是因为在房地产市场中每位房地产拥有者在主观上都试图充分发挥房地产的潜力，采用最高最佳的利用方式，取得最大的收益。

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、价值时点原则：

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。

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。

九、估价依据：

1、估价行为依据：

(1)贺兰县人民法院《司法鉴定委托书》（2022）宁 0122 法鉴字 071 号；

(2)贺兰县人民法院《延期委托评估申请回复》。

2、估价法律法规依据：

(1)中华人民共和国主席令《中华人民共和国民法典》[2020]第 45 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)中华人民共和国主席令《中华人民共和国城乡规划法》[2019]29 号；

(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；

(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)《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)关于印发《人民法院委托评估工作规范》法办[2018]273 号；

(9)《最高人民法院关于废止部分司法解释及相关规范性文件的决定》法释[2020]16 号；

(10)关于印发《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》的通知中房学〔2021〕37号；

(11)国务院、自然资源部、住房和城乡建设部、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。

3、估价技术依据：

(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)城乡建设环境保护部批准《房屋完损等级评定标准（试行）》城住字[1984]第678号。

4、估价产权依据：

《房屋面积实测报告》、《银川市商品房买卖合同》、《工程竣工验收备案表》、《备案证明》、《中国建设银行个人贷款对账单》（复印件）；

5、估价参考资料：

(1)《2022年宁夏工程造价》第二期；

(2)中华人民共和国司法部第132号令《司法鉴定程序通则》；

(3)估价委托人提供的与本次估价相关的其他资料；

(4)注册房地产估价师现场查看记录；

(5)估价机构掌握的估价对象所在区域的房地产市场资料。

十、估价方法：

1、估价方法适用条件：

根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015），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：

估价对象为住宅用房，本次估价采用比较法和收益法，其主要依据如下：

(1)与估价对象地处同一供需圈内，类似估价对象房地产转让市场发育完善，交易活跃，交易案例资料容易取得，因此本次评估宜采用比较法估价；

(2)与估价对象地处同一供需圈内，类似估价对象房地产租赁市场发育完善，交易活跃，租赁收益及相关税费资料充分，因此本次评估宜采用收益法估价；

3、估价方法定义：

(1)比较法：比较法也称为市场比较法、交易实例比较法，是选取一定数量、符合一定条件、发生过交易的类似房地产，然后将它们与估价对象进行比较，对它们的成交价格进行适当的处理来求取估价对象价值的方法。

基本公式：

比较价值 = 可比实例成交价格 × 交易情况修正系数 × 市场情况调整系数 × 房地产状况调整系数

(2)收益法：收益法也称为收益资本化法、收益还原法，是预测估价对象的未来收益，然后将其转换为价值来求取估价对象价值的方法。

基本公式：

收益价格 = $A_1 / (1+Y_1) + A_2 / (1+Y_1)(1+Y_2) + A_n / (1+Y_1)(1+Y_2) \dots (1+Y_n)$

式中：A—房地产的年净收益。其中， A_1, A_2, \dots, A_n 分别为相对于价值时点而言的未来第1期，第2期，...，第n期末的净收益。

Y—房地产的报酬率（折现率）。其中， Y_1, Y_2, \dots, Y_n 分别为相对于价值时点而言的未来第1期，第2期，...，第n期的报酬率。

n—房地产的收益期限，是从价值时点开始计算的未来可以获得收益

的持续时间，通常为收益年限。

十一、估价结果：

估价人员根据估价目的，依据国家和地方相关法律法规和贺兰县人民法院提供的有关资料及估价人员实地查看所得数据，本着独立、客观、公正的估价原则，按照估价技术标准和程序，采用比较法和收益法两种估价方法进行了分析、测算和判断，在估价假设和限制条件下，综合确定估价对象于价值时点二〇二二年三月三十日时的公开市场价值为：

买受人	房屋坐落	用途	结构	所在层/ 总层数	建造 年代	建筑面 积 (m ²)	单价(元 /m ²)	总价 (元)
杨刚	贺兰县家园小时 代3号楼1单元 2604室	住宅	框剪	26/34	2016	118.46	8277	980493
公开市场价值合计						118.46		980493
人民币大写金额		玖拾捌万零肆佰玖拾叁元整						

十二、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	执业证号	签 名	日 期
马建忠			2022.5.31
马占元			2022.5.31

十三、实地查勘期：

二〇二二年三月三十日

十四、估价作业期：

二〇二二年三月二十二日至二〇二二年五月三十一日

十五、估价报告使用的有效期限：

二〇二二年五月三十一日至二〇二三年五月三十一日

宁夏方诚房地产评估有限公司

二〇二二年五月三十一日



贺兰县人民法院

司法鉴定委托书

(2022)宁0122法鉴字071号

宁夏方诚房地产评估有限公司：

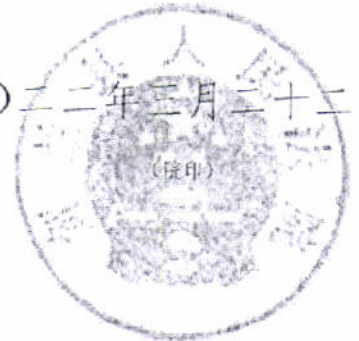
我院执行局移送的刘勇,沈玉鹏与杨刚民事一案,需要对杨刚名下位于贺兰县家园小时代3-1-2604室房屋及该房屋所占相应面积的国有土地使用权房地产评估进行鉴定,根据《中华人民共和国民事诉讼法》和相关司法解释规定,特委托你单位请指派有专门资质的人进行鉴定。鉴定人进行鉴定后,应当出具鉴定报告,并由鉴定人签名、盖章。

我院送去的鉴定材料,请一并退还我院。

附1: 《委托鉴定要求》

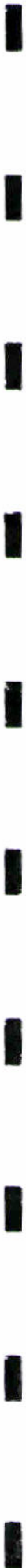
附2: 《委托鉴定材料清单》

二〇二二年三月二十二日



督办人: 郝永春

电话: 孙飞18695265663 传真: 石惠玲18695258591



宁夏方诚房地产评估有限公司

延期委托评估申请书

(2022)宁0122法鉴字071-1号

贺兰县人民法院:

我公司收到贵院下发(2022)宁0122法鉴字071号《贺兰县人民法院司法鉴定委托书》,委托我公司就申请人刘勇、沈玉鹏与杨刚民事一案,需对杨刚名下位于贺兰县家园小时代3-1-2604室房屋及该房屋分摊的国有土地使用权进行市场价值评估。

现由于评估事项涉及复杂无法在规定的时限内完成该评估,依照《最高人民法院对外委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定》第三十四条,申请延长此次评估工作时间十五个工作日,至2022年6月1日。

宁夏方诚房地产评估有限公司

2022年5月6日

主办法官签字:

同意延期 马建忠

联系人:马建忠

联系电话:0951-5048932



备案证明

房屋座落：贺兰县家园·小时代3号楼1单元2604室

买受人：杨刚

身份证号：640381198801251230

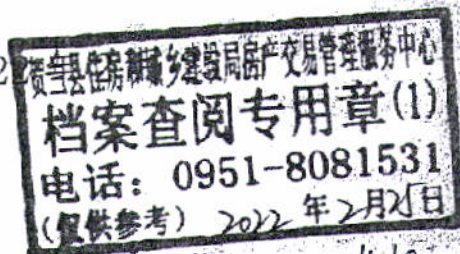
备案日期：2015年2月6日

预查封情况：

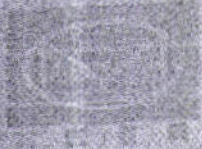
-2021年12月8日贺兰县人民法院预查封三年，案号(2021)宁0122执3587号。

以上电子信息为我中心截止本次查询的结果，不包括不动产登记事务中心数据（如该房产已办证，请以不动产登记事务中心数据为准），仅供参考。我中心只有备案房屋的以上电子信息，无备案房屋的合同等实物件，电子信息与实物件记载内容不一致的，以实物件记载内容为准。本次查询后，该备案房屋的电子信息发生变化的，以变化后的电子信息为准。该备案信息不作为房屋权属登记证明及抵押证明使用。

查询时间：2022







宁夏家园房地产开发有限公司

贺兰县“家园·小时代”
(1-6号住宅楼; 7-8号商业楼)

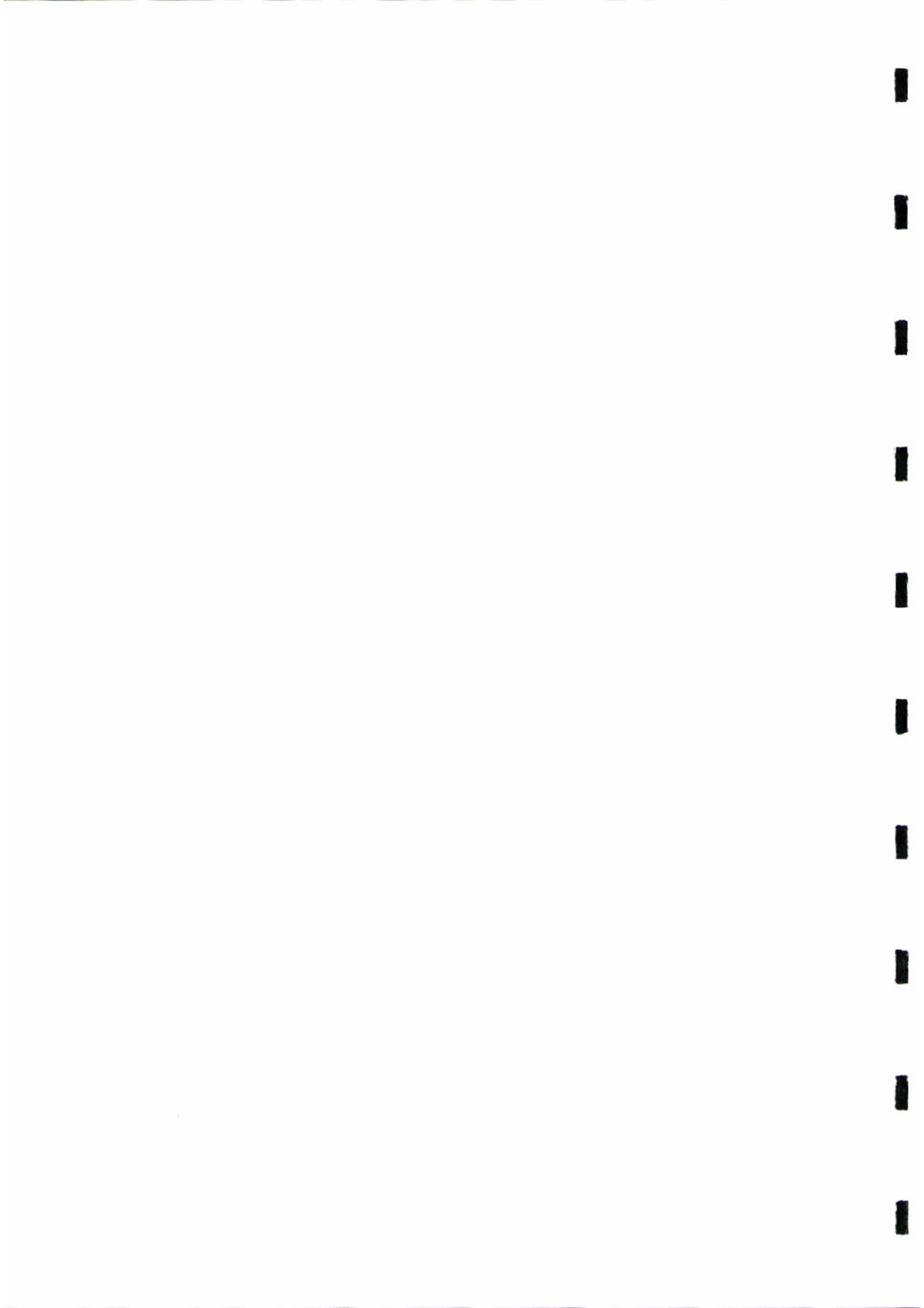
房
屋
面
积
实
测
报
告

宁夏云测技术发展有限公司

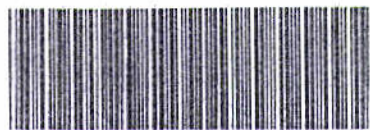
电话: 13639594573 13519217700



房号	建筑面积	套内面积	公摊面积
1-2301	118.46	90.46	28.00
1-2302	93.63	71.50	22.13
1-2303	93.63	71.50	22.13
1-2304	118.46	90.46	28.00
1-2401	118.46	90.46	28.00
1-2402	93.63	71.50	22.13
1-2403	93.63	71.50	22.13
1-2404	118.46	90.46	28.00
1-2501	118.46	90.46	28.00
1-2502	93.63	71.50	22.13
1-2503	93.63	71.50	22.13
1-2504	118.46	90.46	28.00
1-2601	118.46	90.46	28.00
1-2602	93.63	71.50	22.13
1-2603	93.63	71.50	22.13
✓ 1-2604	118.46	90.46	28.00
1-2701	118.46	90.46	28.00
1-2702	93.63	71.50	22.13
1-2703	93.63	71.50	22.13
1-2704	118.46	90.46	28.00



李强
2022 3 30



* 2 0 1 5 0 1 2 8 0 0 0 9 *

编号: YC-2009-06

银川市 商品房买卖合同

甲方(出卖人): 宁夏家园房地产开发有限公司

乙方(买受人): 杨刚

银川市住房保障局
工商行政管理局 监制

二00九年四月



* W 2 0 1 5 0 1 2 8 0 0 0 9 *



银川市商品房买卖合同说明

1、本合同文本为示范文本，由银川市工商行政管理局和银川市住房保障局共同制定，由银川市工商行政管理局和银川市住房保障局负责解释。签约之前，买受人应当仔细阅读本合同内容

2、本合同所称商品房是指由房地产开发企业开发建设并出售的房屋。在签订合同前，出卖人应当向买受人出示应当由出卖人提供的有关证书、证明文件。

3、为体现合同双方的自愿原则，本合同文本中相关条款后都有空白行，供双方自行约定或补充约定。出卖人与买受人可以针对合同中未约定或约定不详的内容，根据所售项目的具体情况签订补充协议，也可以在相关条款后的空白行中进行补充约定。

4、当事人应当按照自愿、公平及诚实信用的原则订立合同，双方的违约责任应当对等。特别是涉及双方违约责任和赔偿的条款必须做出相应的选择和约定。

5、本合同文本中涉及到的选择、填写内容以手写项为优先。对合同文本【】中选择内容、空格部位填写及其他需要删除或添加的内容，双方应当协商确定。【】中选择内容，以划√方式选定；对于实际情况未发生或买卖双方不作约定时，应在空格部位打×，以示删除。一般情况下，对【】中选择内容和空格部位应做出相应选择或约定，以避免约定不详而出现的纠纷



合同编号: 201501280009

银川市商品房买卖合同

*甲方(出卖人): 宁夏家园房地产开发有限公司

地址: 银川市金凤区和信商务大厦A座401室

营业执照号码: 640000200002070 邮编: 750200

资质证书号: NJF4244-A 资质等级: 四级

法定代表人: 纳树德 联系电话: 0951-3026666

委托代理人: × 联系电话: ×

委托销售代理机构: ×

注册地址: ×

营业执照注册号: ×

法定代表人: × 联系电话: ×

邮政编码: ×

*乙方(买受人): 杨刚

国籍: 中国 所在省市: 本地

性别: 男 出生年月日: 1988-01-25

本人: 杨刚

地址: 宁夏青铜峡市小坝镇永丰村二组072号

证件名称: 身份证 证号: 640381198801251230

联系电话: 15719535551 邮编: 751600

委托/法定代理人: ×

住所: × 联系电话: ×



乙方(共有人): ×

国籍: × 所在省市: 本地

性别: × 出生年月日: ×

本人 : ×

地址: ×

证件名称: 身份证 证号: ×

联系电话: × 邮编: ×

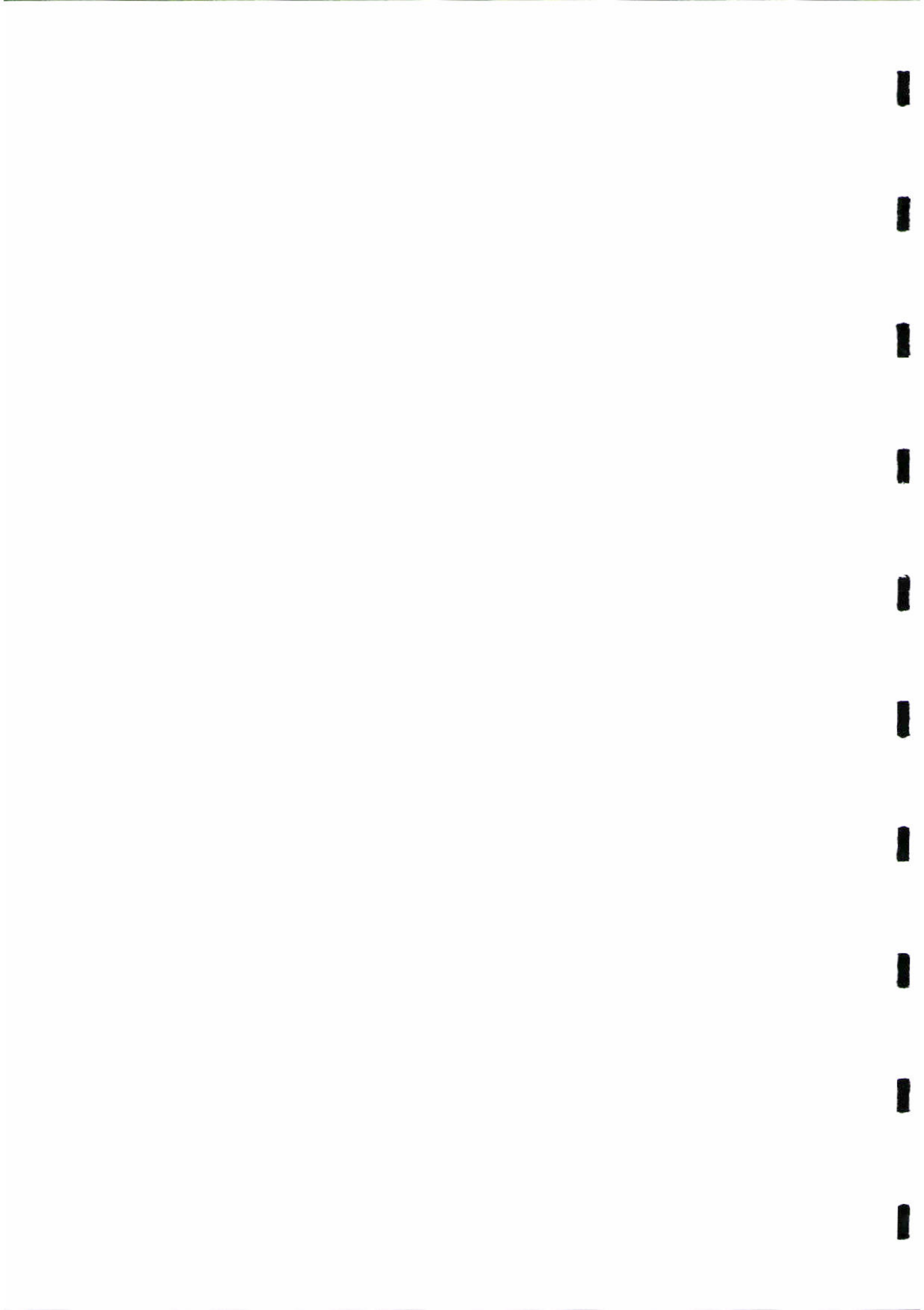
委托/法定代理人: ×

住所: × 联系电话: × 共有方

式: × 份额: × %

添加共有人

共有人类型	姓名	证件类型	证件号码	共有份额	操作
-------	----	------	------	------	----



根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》及其他有关法律、法规之规定，买受人和出卖人在平等、自愿、协商一致的基础上就买卖商品房达成如下协议：

第一条 项目建设依据

出卖人以出让方式取得位于银川市德胜工业园区花园路北三环北侧、编号为24-449的地块的土地使用权。该地块国有土地使用证号为贺国用(2014)第60095号。该地块土地面积为26667平方米，规划用途为商住，土地使用年限自×至×（填写土地使用权证或土地使用权出让合同约定的使用年限）。

出卖人经批准，在上述地块上建设的商品房，地名核准名称为家园·小时代。建设工程规划许可证号为贺建字第2014007号，施工许可证号为640122201311050301。

第二条 商品房销售依据

买受人购买的商品房为预售商品房。

预售商品房的，预售批准机关为贺兰县住房和城乡建设局，商品房预售许可证号为2014210。取得商品房预售许可证时间为2014-09-24。

现房销售的，《房屋所有权初始登记证》证号为X。

第三条 买受人所购商品房的基本情况

买受人购买的商品房（以下简称该商品房，其房屋平面图见本合同附件一）为本合同第一条规定的项目中的：

第03幢1【单元】26【层】2604号房。

该商品房所在楼栋的主体建筑结构为框架剪力墙，建筑层数为34层（不含阁楼层），其中地上32层，地下2层，该商品房位于第26层。该商品房规划批准建设的用途为住宅，该商品房的朝向为南北。

该商品房合同约定建筑面积共119.55平方米。其中，套内建筑面积90.46平方米，公用部位与公用房屋分摊建筑面积29.09平方米（有关公用部位与公用房屋分摊建筑面积构成说明见附件二）。

第四条 土地抵押情况

签订本合同同时与该商品房预售阶段有关的抵押情况为1

- 1、该商品房所分摊的土地使用权均未设定抵押；
- 2、该商品房所分摊的土地使用权已经设定抵押，抵押权人为X，抵押登记部门为X，抵押登记日期为×。抵押权人同意该商品房预售的证明及关



于抵押的相关约定见附件三。

第五条 计价方式与价款

出卖人与买受人约定按下述第 1 种方式计算该商品房价款：

1、按本合同第三条约定的建筑面积计算，该商品房单价为（人民币）每平方米 3868 元，总金额（小写）¥ 462419 元。总金额（大写）肆拾陆万贰仟肆佰壹拾玖元整。

2、按本合同第三条约定的套内建筑面积计算，该商品房单价为（×）每平方米 ¥ × 元，总金额（小写）¥ × 元，总金额（大写）×。

3、按套（单元）计算，该商品房总价款（小写）为（×）¥ × 元，总价（大写）×。

4、该房款不含物业储备金50元/平米

第六条 面积确认及面积差异处理。

（一）按面积计价销售

根据当事人选择的计价方式，本条规定以【建筑面积】（本条款中均简称面积）为依据进行面积确认及面积差异处理。

合同约定面积与产权登记面积有差异的，以产权登记面积为准。

商品房交付后，产权登记面积与合同约定面积发生差异，双方同意按第 2 种方式进行处理：

1、双方同意按以下原则处理：

（1）面积误差比绝对值在3%以内（含3%）的，据实结算房价款。

（2）面积误差比绝对值超出3%时，买受人有权退房。

买受人退房的，出卖人在买受人提出退房之日起30天内将买受人已付款退还给买受人，并自买受人付款之日起至实际收到退房款之日止，按 × 利率付给利息。

买受人不退房的，产权登记面积大于合同约定面积时，面积误差比在3%以内（含3%）部分的房价款由买受人补足；超出3%部分的房价款由出卖人承担，产权归买受人。产权登记面积小于合同登记面积时，面积误差比绝对值在3%以内（含3%）部分的房价款由出卖人返还买受人；绝对值超出3%部分的房价款由出卖人双倍返还买受人。

买受人不退房的，双方应当签署补充协议。

面积误差比 = $\left(\frac{\text{产权登记面积} - \text{合同约定面积}}{\text{合同约定面积}} \right) \times 100\%$

2、双方自行约定：



(1) 以银川市勘察测绘院测绘最终产权登记面积为准, 据实结算, 多退少补; 同时应商品房建筑面积差异问题产生的其他税费的变化也同样据实结算, 多退少补;

(2) X;

(3) X;

(4) X。

(二) 按套计价销售

按套(单元)计价的现售房屋, 买受人对现售房屋实地勘察后可以在合同中直接约定总价款。按套(单元)计价的预售房屋, 出卖人应当在合同中附所售房屋的平面图。平面图应当标明详细尺寸, 并约定误差范围。商品房交付后, 产权登记面积与合同约定面积发生差异, 双方同意按第 1 种方式进行处理:

1、双方同意按以下原则处理面积差异:

(1) 面积误差比绝对值在 X %以内(含 X %)的, 房价不变。

(2) 面积误差比绝对值超出 X %时, 买受人有权退房。

买受人退房的, 出卖人在买受人提出退房之日起30天内将买受人已付款退还给买受人, 并按同期 X 利率付给利息。

买受人不退房的, 产权登记面积大于合同约定面积时, 面积误差比绝对值超出 X %部分的房价款 X 产权登记面积小于合同约定面积时, 面积误差比绝对值超出 X %部分的房价款 X。

面积误差比= ((产权登记面积-合同约定面积) / 合同约定面积) × 100%

2、双方自行约定:

(1) X;

(2) X;

(3) X;

(4) X。

第七条 付款方式及期限

买受人按下列第 3 种方式支付房款:

1、一次性付款:

X

2、分期付款:

X

