

行业协会温馨提示：

本报告已在宁夏房地产业协会管理系统信息平台备案，扫描报告二维码可查验真伪。

请使用者注意防范未经备案报告的潜在风险。

扫一扫，查真伪

# 涉执房地产处置司法评估 报告

宁正房估（涉案）【2022】字第036号

项目名称：银川市国贸新天地项目1号楼2单元802室、  
2号楼1单元801室、3号楼1单元1102室、3  
号楼2单元102室、3号楼2单元202室（共5  
套住宅）房地产市场价格价值评估

估价委托人：银川市金凤区人民法院

房地产估价机构：宁夏正达通房地产资产评估有限公司

注册房地产估价师：孙凤鸣(注册号:6420090004)

吕永春(注册号:6420200009)

报告备案编号：202205310017

报告出具日期：2022年05月27日



## 涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：银川市国贸新天地项目 1 号楼 2 单元 802 室、  
2 号楼 1 单元 801 室、3 号楼 1 单元 1102 室、  
3 号楼 2 单元 102 室、3 号楼 2 单元 202 室（共  
5 套住宅）房地产市场价格价值评估

估价委托人：银川市金凤区人民法院

房地产估价机构：宁夏正达通房地产资产评估有限公司

注册房地产估价师：吕永春 注册号：6420200009

孙凤鸣 注册号：6420090004

报告出具日期：二〇二二年五月二十七日

估价报告编号：宁正房估（涉案）【2022】字第 036 号



## 致 估 价 委 托 人 函

银川市金凤区人民法院：

受贵院的委托，我对位于银川市国贸新天地项目 1 号楼 2 单元 802 室、2 号楼 1 单元 801 室、3 号楼 1 单元 1102 室、3 号楼 2 单元 102 室、3 号楼 2 单元 202 室（共 5 套住宅），总建筑面积为 799.73 m<sup>2</sup> 的住宅房地产市场价格价值进行评估。

**估价对象：**估价对象位于银川市国贸新天地项目 1 号楼 2 单元 802 室、2 号楼 1 单元 801 室、3 号楼 1 单元 1102 室、3 号楼 2 单元 102 室、3 号楼 2 单元 202 室（共 5 套住宅）详见下表：

序号	开发单位	楼号/单元/房号	总楼层	所在层数	结构	建筑面积（m²）
1	宁夏利鑫房地产开发有限公司	1-2-802 室	11	8	钢混	142.15
2		2-1-801 室	12	8	钢混	172.19
3		3-1-1102 室	12	11	钢混	141.01
4		3-2-102 室	12	1	钢混	172.19
5		3-2-202 室	12	2	钢混	172.19
合计						799.73

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。

**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 2022 年 5 月 23 日。

**价值类型：**市场价值

**估价结果：**估价人员根据估价目的，依据《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》、《房地产估价基本术语标准》等法律、法规和技术标准，本着独立、客观、公正的估价原则，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，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 2022 年 5 月 23 日的市场价值（总价）



为人民币 8569925 元，大写金额（人民币）：捌佰伍拾陆万玖仟玖佰贰拾伍元整，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》

序号	开发单位	房屋坐落	结构	总层数	所在层	建造年代	面积(m²)	单价(元/m²)	市场价格(元)
1	宁夏利鑫房地产开发有限公司	银川市金凤区宁安大街宁亲巷 12 号国贸新天地项目 1-2-802 室	钢混	11	8	2013	142.15	11551	1641975
2		银川市金凤区宁安大街宁亲巷 12 号国贸新天地项目 2-1-801 室	钢混	12	8	2013	172.19	10973	1889441
3		银川市金凤区宁安大街宁亲巷 12 号国贸新天地项目 3-1-1102 室	钢混	12	11	2013	141.01	10165	1433367
4		银川市金凤区宁安大街宁亲巷 12 号国贸新天地项目 3-2-102 室	钢混	12	1	2013	172.19	10483	1805068
5		银川市金凤区宁安大街宁亲巷 12 号国贸新天地项目 3-2-202 室	钢混	12	2	2013	172.19	10454	1800074
合计							799.73		8569925

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 2022 年 5 月 27 日——2023 年 5 月 26 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、本估价结果中未考虑交易过户时应缴纳的税费及开发单位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！

5、由于估价对象房屋尚未办理《不动产权证》，本次评估权属状况依据估价委托人提供的《房屋初始登记证》、《银川市房产测绘成果报告书》、《银川市新建住宅交付使用证》、《国有土地使用证》（总证）为准，并假设估价对象已通过环保、消防及工程质量竣工验收，能够满足办理《不动产权证》的相关要求，并以此为估价前提及假设限制条件。

6、本次评估依据估价人员、主办法官现场查勘，估价对象 1 号楼 2



单元 802 室、3 号楼 2 单元 102 室、3 号楼 2 单元 202 室现由他人居住，特提请估价委托人、竞买人、估价报告使用人关注居住情况对后期房地产执行的影响。

7、欲知详情，请阅读本估价报告全文。

顺致

商安

法人代表(签章):



宁夏正达通房地产资产评估有限公司

二〇二二年五月二十七日





## 目录

估价师声明 .....	1
估价的假设和限制条件 .....	2
估价结果报告 .....	8
一、估价委托人: .....	8
二、房地产估价机构: .....	8
三、估价目的: .....	8
四、估价对象: .....	8
五、价值时点: .....	13
六、价值类型: .....	13
七、估价依据: .....	13
八、估价原则: .....	15
九、估价方法 .....	17
十、估价结果: .....	18
十一、注册房地产估价师: .....	19
十二、实地查勘期: .....	19
十三、估价作业期: .....	19
十四、估价报告使用的有效期限: .....	19
附件 .....	20
1、《宁夏回族自治区银川市金凤区人民法院委托书》（复印件）；	
2、《房屋初始登记证》、《银川市房产测绘成果报告书》、《银川市新建住宅交付使用证》、《国有土地使用证》（总证）（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、房地产估价机构备案证书、注册房地产估价师执业证书（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、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吕永春、孙凤鸣已于价值时点对本估价报告中的估价对象的建筑结构、室内外状况进行了实地查勘记录，并进行记录拍摄了估价对象影像资料。

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
吕永春	注册房地产估价师 6420200009	 中华人民共和国房地产估价师 姓名：吕永春 注册号：6420200009 有效期至：2023.5.20	2022年5月27日
孙凤鸣	注册房地产估价师 6420090004	 中国注册房地产估价师 姓名：孙凤鸣 注册号：6420090004 联系电话：0951-8057402	2022.5.27



## 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《房屋初始登记证》、《银川市房产测绘成果报告书》、《银川市新建住宅交付使用证》、《国有土地使用证》（总证）复印件，我们对其记载的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，受查询资格限制，未向政府有关部门进行核实，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、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，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，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象能正常安全使用

3、估价对象评估范围由估价委托人确定并现场指认，注册房地产估价师进行现场查勘时，未对房屋建筑面积进行专业测量，经现场查勘观察，估价对象房屋建筑面积与《银川市房产测绘成果报告书》记载建筑面积大体相当。

4、估价对象可在市场自由交易，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)交易双方精明、谨慎行事，并且了解交易对象、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。

5、估价对象在合法情况下以最高最佳用途使用为估价前提，本估价报告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，若转换用途，本估价结果无效。

6、在价值时点 2022 年 5 月 23 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。

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，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。

8、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，也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。

9、本次评估，估价对象实地查勘期为 2022 年 5 月 20 日至 2022 年 5 月 23 日，现场查勘完成时间为 2022 年 5 月 23 日；依据《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（中房学【2021】37 号）第十条：“人民法院未明确价值时点的，一般以评估对象实地查勘完成之日作为价值时点”；故本次评估价值时点确定为现场查勘完成之日，即 2022 年 5 月 23 日。

10、本次评估，特提请估价委托人、估价报告使用人、竞买人关注以下费用承担方式对估价对象市场价值产生的影响。

(1)本次估价，估价委托人未说明估价对象办理不动产权登记的税费、交易过户手续费具体承担方式，特提请估价委托人、竞买人关注所需缴纳的相关税费、交易过户手续费金额及具体承担方式对市场价值的影响。

(2)本次估价，估价委托人未提供估价对象欠缴物业费、水电费、供暖费等费用的书面证明，估价人员在现场查勘过程中未发现估价对象是否存在欠缴物业费、水电费、供暖费等相关费用，特提请估价委托人、估价报告使用人、竞买人关注估价对象欠缴相关费用的金额及具体承担方式对市场价值的影响。

(3)本次估价，估价委托人未说明估价对象处置过程中产生的拍卖费、



评估费、律师费等财产处置费用的具体承担方式，特提请估价委托人、估价报告使用人、竞买人关注以上费用承担方式对其市场价值的影响

11、本次评估，由于估价对象为涉案执行财产，执行过程属强制变现，因本次估价目的为为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，本次评估未考虑估价对象执行过程中因开发单位不自愿配合交付对其市场价值的不利影响。

12、根据估价人员、办案法官现场调查，1号楼2单元802室、3号楼2单元102室、3号楼2单元202室现由他人居住，特提请估价委托人，竞买人、估价报告使用人关注居住情况对后期执行的影响。

## 二、未定事项假设：

1、本次评估，由于估价对象房屋尚未办理《不动产权证》，故其分摊的土地使用权面积不详，本次评估权属状况依据估价委托人提供的《房屋初始登记证》、《银川市房产测绘成果报告书》、《银川市新建住宅交付使用证》、《国有土地使用证》（总证）为准，并假设估价对象通过环境、消防及工程质量竣工验收，能够满足办理《不动产权证》的相关要求，并以此为估价前提及假设限制条件。

2、由于估价对象房屋尚未办理《不动产权证》，本次估价对象建筑面积依据估价委托人提供的《银川市房产测绘成果报告书》为准，若估价对象房屋在估价报告有效期内办理《不动产权证》后建筑面积发生变化，则估价结果应做相应调整。

3、由于估价对象房屋尚未办理《不动产权证》，估价委托人提供的《银川市新建住宅交付使用证》发证时间为2013年3月13日，经估价人员实地调查及主办法官确认，房屋建成年份为2013年，房屋结构为钢混，本次估价房屋建成年份与结构以实地调查及主办法官确认，建成于2013年，钢混结构，并以此为估价前提及假设限制条件。



### 三、背离事实假设

1、估价结果是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，估价对象原有的担保物权及其他优先受偿权会因处置而消失，查封因拍卖而解除，所以不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。

2、估价结果未考虑估价对象及其建设单位已承担的债务、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；亦未扣房屋办理《不动产权证》时应缴纳的税费及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

1、估价委托方提供的《银川市新建住宅交付使用证》及《房屋初始登记证》记载内容如下表：

	《银川市新建住宅交付使用证》	《房屋初始登记证》
幢号	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	建筑面积 (m <sup>2</sup> )
1	14806.71	13386.96
2	7160.27	6630.07
3	7160.27	6630.07

两者记载内容不一致，本次估价范围为以上三幢建筑物其中的五套住宅，数据依据《银川市房产测绘成果报告书》为准，并以此为假设前提和假设条件。

2、估价委托人提供的《宁夏回族自治区银川市金凤区人民法院委托书》（2021）宁 0106 执 1248 号记载：“估价对象坐落银川市贸新天地项目 1 号楼 2 单元 802 室、2 号楼 1 单元 801 室、3 号楼 1 单元 1102 室、3 号楼 2 单元 102 室、3 号楼 2 单元 202 室”；《银川市新建住宅交付使用证》记载：“估价对象坐落国贸新天地 1#、2#、3#楼”；《银川



市房产测绘成果报告书》记载：“估价对象坐落银川市金凤区宁安大街宁亲巷12号1号楼2单元802室、2号楼1单元801室、3号楼1单元1102室、3号楼2单元102室、3号楼2单元202室”。估价对象坐落不相一致。本次评估以《宁夏回族自治区银川市金凤区人民法院委托书》记载估价对象坐落银川市贸新天地项目1号楼2单元802室、2号楼1单元801室、3号楼1单元1102室、3号楼2单元102室、3号楼2单元202室为准。本次评估以此为假设前提进行评估。

### 五、依据不足假设

本次评估，估价委托人提供的《银川市房产测绘成果报告书》、《银川市新建住宅交付使用证》、《国有土地使用证》（总证）为复印件，假设其记载内容与原件一致，并以此为估价前提及假设限制条件。

### 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。本专业意见是宁夏正达通房地产资产评估有限公司出具的，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。



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、本估价报告分为“估价结果报告”和“估价技术报告两部分”，其中“估价结果报告”提供给估价委托人，“估价技术报告”根据有关规定由估价机构存档并在上级主管部门检查时提供。

8、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。

9、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。

10、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）：银川市金凤区人民法院

联系人：王金福

联系电话：17795185706

### 二、估价机构：

房地产估价机构名称：宁夏正达通房地产资产评估有限公司

统一社会信用代码：916940100710658747L

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

房地产估价机构备案等级：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：

#### （一）估价对象范围

估价对象为位于银川市国贸新天地项目 1 号楼 2 单元 802 室、2 号楼 1 单元 801 室、3 号楼 1 单元 1102 室、3 号楼 2 单元 102 室、3 号楼 2 单元 202 室（共 5 套住宅），总建筑面积为 799.73 m<sup>2</sup>，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，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

依据估价委托人提供的《国有土地使用权证》（总证）记载：估价对象使用权类型为出让、地类用途为城镇混合住宅用地、地号：16-2-9、终止日期为 2079 年 08 月 03 日、土地总面积为 20130.70 m<sup>2</sup>，估价对象各房屋分摊土地面积不详；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

估价对象位于银川市国贸新天地项目1号楼2单元802室、2号楼1单元801室、3号楼1单元1102室、3号楼2单元102室、3号楼2单元202室（共5套住宅），主体为3栋钢混结构建筑物，于2013年交付使用，南北朝向，估价对象共5套，总建筑面积为799.73 m<sup>2</sup>。房屋外墙面一至二层为面砖，三层以上刷仿石漆，单元门为对讲智能密码锁门，电梯、步行梯各一部，楼梯间为大理石踏步，铁栏杆，木扶手；单元布局为一梯两户；具体建筑物实物状况见《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
1-2-802室	住宅	钢混	142.15	8/11	入户门为防盗门，断桥铝合金窗，户型设计为三室二厅一厨二卫；室内：客厅地面铺地瓷砖、墙面贴壁纸、顶棚为石膏吊顶；卧室地面铺瓷砖、墙面贴壁纸、顶棚贴石膏线、主卧室带卫生间；卫生间地面铺瓷砖、墙面贴面砖、顶棚为集成吊顶、带洗涤盆、马桶及洗浴设施；厨房（带储物间）地面铺瓷砖、墙面贴面砖，顶棚为集成吊顶、带橱柜、吊柜；内门为套装木门；室内水、电、暖、气、讯设施齐全，维护状况良好。
2-1-801室	住宅	钢混	172.19	6/12	入户门为防盗门，断桥铝合金窗，户型设计为四室三厅一厨二卫；室内：客厅、卧室地面为水泥地面，墙面刷涂料，顶棚刷涂料、主卧带衣帽间、卫生间；卫生间、厨房（带阳台）地面为水泥地面、墙面为水泥抹灰，顶棚刷涂料，无内门；房屋未装修；室内水、电、暖、气、讯设施齐全，维护状况良好。
3-1-1102室	住宅	钢混	141.01	11/12 (11层为顶层)	入户门为防盗门，断桥铝合金窗，户型设计为三室二厅一厨二卫；室内：客厅、卧室地面为水泥地面，墙面刷涂料，顶棚刷涂料；卫生间、厨房（带储物间）地面为水泥地面、墙面为水泥抹灰，顶棚刷涂料，无内门；房屋未装修；室内水、电、暖、气、讯设施齐全，维护状况良好。
3-2-102室	住宅	钢混	172.19	1/12	入户门为防盗门，断桥铝合金窗，户型设计为四室三厅一厨二卫；室内：客厅地面铺地瓷砖、墙面刷乳胶漆、顶棚刷乳胶漆；卧室地面铺瓷砖、墙面刷乳胶漆、顶棚刷乳胶漆、主卧室带衣帽间、卫生间；卫生间地面铺瓷砖、墙面贴面砖、顶棚刷涂料、带洗涤盆、马桶；厨房（带阳台）地面铺瓷砖、墙面贴面砖，顶棚刷涂料；内门为套装木门；室内水、电、暖、气、讯设施齐全，维护状况良好。
3-2-202室	住宅	钢混	172.19	2/12	入户门为防盗门，断桥铝合金窗，户型设计为四室三厅一厨二卫；室内：客厅、卧室地面为铺地板革，墙面刷涂料，顶棚刷涂料、主卧带衣帽间、卫生间；卫生间、厨房（带阳台）地面为水泥地面、墙面为水泥抹灰，顶棚刷涂料，无内门；房屋未装修；室内水、电、暖、气、讯设施齐全，维护状况良好。
合 计			799.73		



### (三)估价对象权属状况

#### 1、建设用地使用权状况

估价委托人提供估价对象《国有土地使用权证》证号：银国用（2009）第 13813 号记载：估价对象使用权类型为出让、地类用途为城镇混合住宅用地、地号：16-2-9、终止日期为 2079 年 08 月 03 日、土地总面积为 20130.70 m<sup>2</sup>，估价对象各房屋分摊土地面积不详。

#### 2、房屋所有权状况

因估价委托人未提供估价对象《不动产权证书》，估价委托方提供的《房屋初始登记证》及《银川市房产测绘成果报告书》记载内容如下表：

《房屋初始登记证》记载如下：

证号	房权登字【初】1 号楼 0101 号	房权登字【初】2 号楼 0101 号	房权登字【初】3 号楼 0101 号
开发单位	宁夏利鑫房地产开发有限公司	宁夏利鑫房地产开发有限公司	宁夏利鑫房地产开发有限公司
房屋坐落	金凤区国贸新天地 1 号楼共（98）套	金凤区国贸新天地 2 号楼共（42）套	金凤区国贸新天地 1 号楼共（42）套
幢号	1 号楼	2 号楼	3 号楼
结构	钢混	钢混	钢混
房屋总层数	11	12	12
所在层	-1—10	-1—11	-1—11
建筑面积	13386.96	6630.07	6630.07
设计用途	住宅	住宅	住宅
发证机关	银川市房屋产权交易管理中心	银川市房屋产权交易管理中心	银川市房屋产权交易管理中心
日期	2013 年 08 月 23 日	2013 年 08 月 23 日	2013 年 08 月 23 日

	《银川市新建住宅交付使用证》	《房屋初始登记证》
幢号	建筑面积（m <sup>2</sup> ）	建筑面积（m <sup>2</sup> ）
1	14806.71	13386.96
2	7160.27	6630.07
3	7160.27	6630.07

因《银川市新建住宅交付使用证》、《房屋初始登记证》仅记载整



栋楼建筑面积，没有详细分户面积，本次估价，依据委托人提供的《银川市房产测绘成果报告书》记载的分户面积为准；《银川市房产测绘成果报告书》记载如下：

序号	开发单位	楼号/单元/房号	总楼层	所在层数	结构	建筑面积（m²）
1	宁夏利鑫房地产开发有限公司	1-2-802 室	11	8	钢混	142.15
2		2-1-801 室	12	8	钢混	172.19
3		3-1-1102 室	12	11	钢混	141.01
4		3-2-102 室	12	1	钢混	172.19
5		3-2-202 室	12	2	钢混	172.19
合计						799.73

### 3、估价对象使用限制

估价对象房屋现状用途为住宅，无其他管制条件限制。

### 4、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，无在相邻关系的限制。

### 5、估价对象抵押及租赁情况

#### (1)估价对象抵押情况

估价委托人未提供估价对象房屋的登记备案信息及《不动产信息查询单》，估价对象他项权利状况不详。

#### (2)估价对象租赁及居住情况

现场查勘时，估价对象 2-1-801、3-1-1102 现空置、1-2-802、3-2-102、3-2-202 由他人居住。

### 6、估价对象涉案情况

根据《银川市金凤区人民法院委托书》（2021）宁 0106 执 1248 号显示：估价对象涉银川嘉河养殖有限公司与宁夏利鑫置业有限公司合同纠纷



一案；具体查封情况不详。

#### (四)估价对象区位状况

1、位置：估价对象位于银川市国贸新天地项目1号楼2单元802室、2号楼1单元801室、3号楼1单元1102室、3号楼2单元102室、3号楼2单元202室（共5套住宅），小区四至为：东临德丰大厦、南临紫荆花商务中心、西临宁安西巷，北临亲宁巷，南北朝向，估价对象1号楼楼栋位于小区南侧，2号楼与3号楼楼栋位于国贸新天地大酒店与1号楼之间。

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、宽带网络等市政基础设施。

3、公共服务设施完备程度：估价对象周围有区域内有宁夏医科大学心脑血管病医院、中信银行、农业银行、人民广场；金凤区第十一小、六盘山高级中学、唐中西校区、世纪金花购物商场等公共服务设施，公共设施完备程度较好。

#### 4、周围环境状况

##### ①居住环境情况

估价对象位于银川市国贸新天地项目1号楼2单元802室、2号楼1单元801室、3号楼1单元1102室、3号楼2单元102室、3号楼2单元202室（共5套住宅），所在小区周围多为住宅区，小区绿化环境较好。

##### ②大气、水文、声觉、视觉及卫生环境

估价对象所在区域以商业房和商品房居住区为主，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较多，密度较大，人口素质好，人文环



境好，周围治安状况良好。

5、交通状况：估价对象周围有 101、102、18、1、13、11、22 路公交车通过，距离交通站点（金凤区十一小、宁安大街北京路口站）较近，交通条件较好，区域内有地停车场及公共停车位可停放车辆。

#### 五、价值时点：

2022 年 5 月 23 日（根据估价人员实地查勘时间确定）

#### 六、价值类型：

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：

《宁夏回族自治区银川市金凤区人民法院委托书》：（2021）宁 0106 执 1248 号；

##### 2、估价法律法规及政策依据：



(1)《中华人民共和国民法典》中华人民共和国主席令【2020】第 45 号（2022 年 5 月 23 日起施行）；

(2)《中华人民共和国城市房地产管理法》中华人民共和国主席令【2007】第 72 号（根据 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《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正）；

(3)《中华人民共和国土地管理法》中华人民共和国主席令【2004】第 28 号（根据 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《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正）；

(4)《中华人民共和国资产评估法》中华人民共和国主席令【2016】第 46 号（2016 年 12 月 1 日起施行）；

(5)《城市房地产转让管理规定》中华人民共和国建设部第 96 号令

(6)《商品房屋租赁管理办法》中华人民共和国住房和城乡建设部令第 6 号；

(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》的通知（法办【2018】273 号）；

(9)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；

(10)《涉执房地产处置司法评估指导意见》中房学〔2021〕37 号；

(11)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）；



#### 4、估价权属依据:

(1)《银川市房产测绘成果报告书》(复印件);

(2)《银川市新建住宅交付使用证》编号:银房交付证(2013)058号、银房交付证(2013)059号、银房交付证(2013)060号(复印件);

(3)《国有土地使用证》证号:银国用(2009)第13813号(复印件);

#### 5、其它估价依据:

(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的波动性，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》，通行的估价方法有市场法、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：

估价对象位于银川市国贸新天地项目1号楼2单元802室、2号楼1单元801室、3号楼1单元1102室、3号楼2单元102室、3号楼2单元202室（共5套住宅），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住宅用房，规划用途亦为住宅用房，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利用，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——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2022年5月23日的市场价值为人民币8569925元，大写金额（人民币）：捌佰伍拾陆万玖仟玖佰贰拾伍元整，单价详见《估价对象