

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

房地产估价报告

宁正联评估房字[2022]第0094号

项目名称： 惠农区惠谐路尚城名邸3幢4单元902号、尚城名邸2幢1单元1002号住宅房地产

估价委托人：石嘴山市惠农区人民法院

房地产估价机构：宁夏正联土地房地产评估事务所（有限公司）

注册房地产估价师： 孟范霞(注册号:6420060013)
谭红娟(注册号:6420210005)

报告备案编号：202209010031

报告出具日期：2022年09月01日

宁夏回族自治区石嘴山市惠农区人民法院

执行裁定书

(2022)宁 0205 执恢 250 号

申请执行人：包头市思恒建筑劳务有限责任公司，住所地：内蒙古包头市昆都仑区二冶二公司钢 37 街坊 14 栋，组织机构代码：79716937-1。

法定代表人：陈刚，包头市思恒建筑劳务有限责任公司董事长。

被执行人：宁夏宁鑫建设工程有限公司，住所地：银川市兴庆区玉皇阁小区 2 号楼 506、507，统一社会信用代码：91640100750817255A。

法定代表人：黄树屯，宁夏宁鑫建设工程有限公司总经理。

被执行人：宁夏友厦建设集团有限公司第二分公司，住所地：银川市金凤区长庆巷农垦商贸综合楼 18 号营业房，组织机构代码：69430868-2。

法定代表人：冯文孝，宁夏友厦建设集团有限公司第二分公司总经理。

被执行人：彭益波，男，1965 年 3 月 26 日出生，汉族，住现住址不详，公民身份号码：512301196503260018。

被执行人：宁夏嘉利源房地产开发有限公司，住所地：惠农区惠安大街 990-4 号，统一社会信用代码：91640200694313238J。

法定代表人：杜和平，宁夏嘉利源房地产开发有限公司董事长。

本院在执行申请执行人包头市思恒建筑劳务有限责任公司与被执行人宁夏宁鑫建设工程有限公司、宁夏友厦建设集团有限

公司第二分公司、彭益波、宁夏嘉利源房地产开发有限公司劳务合同纠纷一案中，依据已经发生法律效力经本院作出的(2014)石惠民初字第1938号民事判决书，向被执行人宁夏宁鑫建设工程有限公司、宁夏友厦建设集团有限公司第二分公司、彭益波、宁夏嘉利源房地产开发有限公司发出执行通知，责令其履行生效法律文书确定的义务，但被执行人宁夏宁鑫建设工程有限公司、宁夏友厦建设集团有限公司第二分公司、彭益波、宁夏嘉利源房地产开发有限公司至今未履行生效法律文书确定的义务。被执行人宁夏宁鑫建设工程有限公司、宁夏友厦建设集团有限公司第二分公司、彭益波、宁夏嘉利源房地产开发有限公司应支付申请执行人包头市思恒建筑劳务有限责任公司执行款1200972元、负担执行费22038元，合计1223010元。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百四十九条、第二百五十条、第二百五十一条之规定，裁定如下：

冻结、扣划被执行人宁夏宁鑫建设工程有限公司、宁夏友厦建设集团有限公司第二分公司、彭益波、宁夏嘉利源房地产开发有限公司在银行等金融机构的存款1223010元或查封、扣押、拍卖、变卖、提取其相应价值的财产。

本裁定立即执行。

审 判 员 徐福恩



书 记 员 金少华

涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：石嘴山市惠农区人民法院拟执行案件所涉及的位于惠农区惠谐路尚城名邸 3 幢 4 单元 902 号、尚城名邸 2 幢 1 单元 1002 号住宅房地产估价报告

估价委托人：石嘴山市惠农区人民法院

房地产估价机构：宁夏正联土地房地产评估事务所（有限公司）

注册房地产估价师：孟范霞（注册号 6420060013）
谭红娟（注册号 6420210005）

估价报告出具日期：2022 年 09 月 01 日

估价报告编号：宁正联评估房字[2022]第 0094 号

致估价委托人函

石嘴山市惠农区人民法院：

受贵院的委托，本事务所组织了两名注册房地产估价师（孟范霞、谭红娟），对位于惠农区惠谐路尚城名邸3幢4单元902号、尚城名邸2幢1单元1002号住宅房地产（本次评估的房屋登记建筑面积分别为118.74平方米、119.16平方米）现时市场价值进行司法鉴定估价。

估价目的：为贵院执行案件而核实估价对象现时市场价值提供价格参考依据。

价值时点：2022年08月23日（估价人员现场查看之日）。

估价结果：估价人员经过实地查勘和市场调查，遵照《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》等法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法的估价原则，按照严谨的估价程序，选用比较法和收益法二种估价方法，在满足全部的估价假设和限制条件下，对估价对象在价值时点2022年08月23日的估价结果进行了专业分析、测算和判断，综合确定估价对象的公开市场价值为**846546.00元**（取整），人民币大写：**捌拾肆万陆仟伍佰肆拾陆元整**。（详见“估价结果一览表”）：

估价结果一览表

产权人	项目名称	用途	结构	层数/总层数	竣工年代	产权证号	面积(m ²)	单价元/m ²	总价(元)
宁夏嘉利源房地产开发有限公司	惠农区惠谐路尚城名邸3幢4单元902号	住宅	钢混	9/13	2012年	宁(2019)石嘴山市不动产权第H0001573号	118.74	3609.00	428533.00
	惠农区惠谐路尚城名邸2幢1单元1002号	住宅	钢混	10/13	2012年	宁(2019)石嘴山市不动产权第H0001576号	119.16	3508.00	418013.00
合计							237.9		846546.00

使用估价报告、估价结果有关的特别提示：

1、依据估价委托人提供的《石嘴山市不动产登记信息查询单》、《查封登记信息》记载，至价值时点，估价对象已查封，根据估价目的，本次估价不考虑查封等他项权利存在和法律纠纷对估价对象价值的影响，特提请报告使用人予以关注！

2、本报告评估结果不考虑涉执房地产处置时所发生的评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用。

3、估价报告有效期：本估价报告及估价结果使用有效期为壹年（自 2022 年 09 月 01 日至 2023 年 08 月 31 日）。

4、报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失！估价的详细结果、过程及有关说明，请见《估价结果报告》。

估价机构法人代表签章：



宁夏正联土地房地产评估事务所（有限公司）

二〇二二年九月一日



目 录

估价师声明	1
估价假设和限制条件	2
房地产估价结果报告	7
一、估价委托人	7
二、房地产估价机构	7
三、估价目的	7
四、估价对象	7
五、价值时点	10
六、价值类型	10
七、估价原则	10
八、估价依据	11
九、估价方法的选用	13
十、估价结果	14
十一、估价人员	14
十二、实地查勘期	15
十三、估价作业日期	15

附件

- (一)《石嘴山市惠农区人民法院委托书》(2022)宁0205执恢250号
- (二)估价对象位置示意图
- (三)估价对象实地勘查情况及照片
- (四)《石嘴山市不动产登记信息查询单》、《查封登记信息》(复印件)
- (五)专业帮助情况和专业意见(无)
- (六)估价所依据的其他文件资料(无)
- (七)估价机构营业执照和估价资质证书(复印件)
- (八)注册估价师资格证书(复印件)



估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

（1）我们在本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）本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但要受到本估价报告中已说明的估价假设和限制条件及使用报告说明的限制。

（3）我们与本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）我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》GB/T50291-2015、《房地产估价基本术语标准》GB/T50899-2013 的规定进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

（6）本次查勘仅限于估价对象的外观及目前维护管理状况，由于我们没有接受委托且我们不是专业质检机构，故我们不承担对其他被遮盖，未暴露及难于接触到的部分进行检测的责任，也不承担对估价对象建筑结构质量优劣、建筑面积数量准确以及产权的合法性等界定的责任，不能确定估价对象是否存在质量缺陷或安全隐患等方面的问题。

（7）房地产估价报告是否作为定案或者认定事实的根据，取决于办案机关的审查判断，房地产估价机构和注册房地产估价师无权干涉。



估价假设和限制条件

一、本次估价的一般假设

- 1、估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。
- 2、由于估价委托人提供估价对象的《石嘴山市不动产登记信息查询单》的复印件，我们对其中记载的权属、面积、用途、层数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，本次估价假设估价委托人提供的《石嘴山市不动产登记信息查询单》真实、合法、有效为前提。因其不实造成的影响，本公司不承担任何责任。
- 3、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。
- 4、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，在无理由怀疑估价对象存在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。
- 5、本次估价结果为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）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，交易目的是追求各自利益的最大化；（3）交易双方了解交易对象、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。
- 6、估价对象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，可以长期持续使用，若转换使用用途，本估价结果无效。
- 7、报告有效期内无足以影响房地产市场发生实质性变化的国家财税、土地利用等政策的重大调整变化。
- 8、估价对象的房屋规划用途、建筑面积、层数、竣工年代等均以估价委托人提供的《石嘴山市不动产登记信息查询单》中记载的数据为依据。若估价对象利用方式、价值时点、建筑面积等影响房地产价格的因素发生变化，该估价结果应作相应调整，甚至重估。
- 9、在评估估价对象时，未考虑估价对象处分时应负担的费用和税项等可能影响其价值的因素，也未考虑估价宏观经济政策发生变化以及自然条件和



其他可不抗阻力对估价对象的价格影响。

10、在估价测算的过程中，涉及增值税计算时，如产权人为一般纳税人，由于现阶段难以准确计算出增值税进项税额，也就是可抵扣进项税基本无法准确测算或者客观反映，可操作性差。故本次评估中涉及增值税计算时参照小规模纳税人中的简易纳税方式测算。

11、本次评估结果不包括产权人使用过程中所欠缴税金及相关费用（即税收、物业费、供暖费、水电费等及其滞纳金），特提请估价委托人及报告使用人注意。

12、本次估价是以估价委托人提供于本估价机构的估价对象无权属纠纷，无法律、法规规定禁止，按本次估价目的使用的其他情形为假设前提。

二、未定事项假设

1、本事务所已派出注册房地产估价师于 2022 年 08 月 23 日由石嘴山市惠农区人民法院的办案法官带领进行了估价对象的现场查勘工作，也制作了现场查勘记录，并由相关当事人签字确认，若与实际不符，应重新估价。估价人员对估价对象的现场查勘时未对估价对象做建筑物基础和结构上的测量和实验，也仅限于在查勘之日的估价对象室外外观部分作一般性的查勘，对结构、被遮盖、未暴露及难以接触到的部分等内在质量情况，本所没有专业上的能力及资质，故不能确定其有无内在缺陷，本报告假设估价对象工程质量能够符合国家有关技术、质量、验收规范，符合国家有关安全使用标准为前提。

2、本评估结果中已包含国有土地使用权出让金。若至价值时点止，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。

三、背离事实假设

1、本报告对估价对象市场价格的把握，相对于价值时点状况以及估价对象的现状而言，估价时没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，也没有考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对评估结果的影响。当上述条件发生变化时，估价结果



一般亦会发生变化。

2、根据委托方提供的《石嘴山市不动产登记信息查询单》、《查封登记信息》记载，本次评估估价对象房屋坐落惠农区惠谐路尚城名邸 3 幢 4 单元 902 号、尚城名邸 2 幢 1 单元 1002 号，产权人：宁夏嘉利源房地产开发有限公司，估价对象无抵押，已查封。

根据本次估价目的，本次评估假设在估价对象尚无抵押、无查封等他项权利发生的前提下进行。估价结果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运作失当对其价值的影响。估价结果未考虑未来处置风险。

四、不相一致假设

《石嘴山市不动产登记信息查询单》登记估价对象坐落惠农区惠谐路，实地查看时现为惠农区延安路，本次评估暂按《石嘴山市不动产登记信息查询单》登记进行描述。

五、依据不足假设

本次评估估价对象无依据不足假设。

六、估价报告使用限制

1、本报告仅为贵院执行案件而核实估价对象现时市场价值提供价格参考依据，不作他用，如若改变估价目的必须重新评估。

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、估价委托人应当向房地产估价机构如实提供估价对象所必须的情况和资料，本估价报告依据了估价委托人提供的相关资料，估价委托人对所提供情况和资料的真实性、合法性及完整性负责。因所提供情况和资料失实造成估价结果有误的，评估机构和估价人员不承担相应的责任。

4、本估价报告书应与委托方提供的估价对象相关产权证明一并使用方才有效，评估机构仅对正确使用本报告者负责。

5、本报告的结果是估价对象在价值时点的公开市场价格，由于时间及房地产市场价格的变化，本报告使用有效期限为壹年，即：2022 年 09 月 01 日至



2023年08月31日。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。若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，我所对此不承担任何责任。

6、本估价报告书由正文和附件两部分共同构成，不得随意分割使用。本报告经法定代表人签章，评估机构盖章，注册房地产估价师签字，并作为一个整体时有效。估价机构仅对本报告的原件承担责任，对任何形式的复制件概不认可且不承担责任。

7、本报告有效期内，为确定的估价目的服务，不得用于其他目的。未经本评估机构和估价人员同意，不得向估价委托人及报告审查部门之外的单位和个人提供；本估价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。内容凡因委托人使用估价报告不当而引起的后果，评估机构和估价人员不承担相应的责任。

8、本估价报告若出现文字或数字因打印、校对及其他原因出现正常错误或纰漏，请估价委托人及时通知本估价机构更正，否则，误差部分无效。

9、本估价报告解释权为本评估机构所有。

七、估价报告使用特别提示

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可使用。



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可使用。

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的参照标准、计算方法或者评估结果等向人民法院提出书面异议；当事人、利害关系人对评估机构作出的说明仍有异议的，可以提请人民法院委托评估行业组织进行专业技术评审。



房地产估价结果报告

一、估价委托人

估价委托人：石嘴山市惠农区人民法院
地 址：惠农区水城民生一期西门
联 系 人：刘双龙
电 话：18995275528

二、房地产估价机构

估价机构名称：宁夏正联土地房地产评估事务所（有限公司）
住 所：石嘴山市大武口区游艺西街 521 号
法定代表人：周鹏
资 质 等 级：土地估价全区从业
房地 产 估 价 贰 级
证 书 编 号：宁建房估证字[2007]第 021 号
有 效 期 限：2025 年 5 月 30 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

本次评估范围为位于惠农区惠谐路尚城名邸 3 幢 4 单元 902 号、尚城名邸 2 幢 1 单元 1002 号住宅房地产，登记建筑面积分别为 118.74 平方米、119.16 平方米。

估价对象范围包括上述使用房地产其应分摊的出让国有建设用地使用权；包括定着于房地产的影响房屋使用功能的设施设备及装饰装修，不包括可移动家具、器具、家电、机器设备等。

（二）估价对象基本状况

估价对象地处石嘴山市惠农区，位于惠农区安乐桥街以西、延安路以南尚城名邸小区内。估价对象基本状况如下：

1、土地实物状况：

依据委托方提供的《石嘴山市不动产登记信息查询单》获悉，坐落为惠农区惠谐路尚城名邸 3 幢 4 单元 902 号、尚城名邸 2 幢 1 单元 1002 号，土



地取得方式为出让，规划用途为成套住宅；经估价人员现场查勘其宗地四至为：东临安乐桥街，南临水岸雅园，西临空地，北临延安路。

该区域处于惠农区住宅二级地段内。宗地形状基本规则，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、通气及场地平整）的开发程度。

2、建筑物的实物状况

估价对象两套楼房基本状况如下：

（1）估价对象基本状况：本次估价对象位于惠农区惠谐路尚城名邸 3 幢 4 单元 902 号，目前该区域内聚集有水岸雅园、惠农山水华庭、滨河一号、惠通花园、祥云世纪家园、警苑小区等住宅小区，住宅聚集度较高。估价对象所在楼房为一栋总层数为 13 层的地上 12 层地下 1 层钢混结构住宅楼，一梯两户，一部电梯，一个步行楼梯，本次估价对象为地上第 9 层单元房，户型为三室二厅一厨一卫一阳台一衣帽间，房屋建筑面积为 118.74 平方米，设计用途为住宅，实际用途为住宅，目前空置，估价对象房屋为坐东北朝西南向。

（2）估价对象基本状况：本次估价对象位于惠农区惠谐路尚城名邸 2 幢 1 单元 1002 号，目前该区域内聚集有水岸雅园、惠农山水华庭、滨河一号、惠通花园、祥云世纪家园、警苑小区等住宅小区，住宅聚集度较高。估价对象所在楼房为一栋总层数为 13 层的地上 12 层地下 1 层钢混结构商住楼，一梯两户，一部电梯，一个步行楼梯，本次估价对象为地上第 10 层单元房，户型为三室二厅一厨一卫一阳台，房屋建筑面积为 119.16 平方米，设计用途为住宅，实际用途为住宅，目前空置，估价对象房屋为坐东北朝西南向。

本次估价对象所处小区东临安乐桥街，北临延安路，临街状况较好。该住宅楼建成于 2012 年，外观形象较好（高度、体量适中，造型及外墙面装饰色泽与周围氛围较协调）。

估价对象室内外装修：入户防盗门，塑钢窗，室内未装修，为毛坯房。室外：公共通道：1-3 层大理石地面，其余水泥地面，墙面 1-3 层贴瓷砖，其余为普通抹灰刷涂料，顶棚为普通抹灰刷涂料；步行楼梯间：1-3 层大理石踏步，其余水泥踏步，墙面 1-3 层贴瓷砖，其余为普通抹灰刷涂料，顶



棚为普通抹灰刷涂料，不锈钢楼梯护栏及扶手。外墙面贴条形瓷砖。

估价对象未进行装修，属毛坯房。整栋建筑物结构稳定，主体无沉降现象，地面、墙面及门窗均无破损现象，室内给水、排水、通电、通气、通暖、通讯设施齐全。使用状况、维护状况较好，属完好房，各项基础设施均能满足正常使用要求。

3、权益状况描述：

（1）建设用地使用权状况：

①依据委托方提供的《石嘴山市不动产登记信息查询单》获悉，估价对象坐落惠农区惠谐路尚城名邸 3 幢 4 单元 902 号，产权证号：宁（2019）石嘴山市不动产权第 H0001573 号，产权人为宁夏嘉利源房地产开发有限公司，分摊土地使用权面积为 10.03 平方米，土地取得方式为出让，出让终止日期 2077 年 09 月 27 日，截至价值时点剩余土地使用年限为 54.91 年。

②依据委托方提供的《石嘴山市不动产登记信息查询单》获悉，估价对象坐落惠农区惠谐路尚城名邸 2 幢 1 单元 1002 号，产权证号：宁（2019）石嘴山市不动产权第 H0001576 号，产权人为宁夏嘉利源房地产开发有限公司，分摊土地使用权面积为 47.94 平方米，土地取得方式为出让，出让终止日期 2077 年 09 月 27 日，截至价值时点剩余土地使用年限为 54.91 年。

（2）房屋所有权状况

①依据委托方提供的《石嘴山市不动产登记信息查询单》获悉，估价对象坐落惠农区惠谐路尚城名邸 3 幢 4 单元 902 号，产权证号：宁（2019）石嘴山市不动产权第 H0001573 号，产权人为宁夏嘉利源房地产开发有限公司，共有情况为单独所有，房屋结构为钢混，总层楼为 13 层，所在层为 9 层，建筑面积为 118.74 平方米，房屋用途为成套住宅，竣工年代为 2012 年 10 月 31 日。

②依据委托方提供的《石嘴山市不动产登记信息查询单》获悉，估价对象坐落惠农区惠谐路尚城名邸 2 幢 1 单元 1002 号，产权证号：宁（2019）石嘴山市不动产权第 H0001576 号，产权人为宁夏嘉利源房地产开发有限公司，共有情况为单独所有，房屋结构为钢混，总层楼为 13 层，所在层为 10 层，建筑面积为 119.16 平方米，房屋用途为成套住宅，竣工年代为 2012 年 12 月 31 日，

目前房屋空置，满足正常使用条件。

（3）房屋他项权利状况

根据委托方提供的《石嘴山市不动产登记信息查询单》及《查封登记信



息》获悉，至价值时点，估价对象无预告、无抵押、已查封、无异议、无冻结。查封详情如下表：

序号	查封范围	查封文号	查封机关	起始日期	终止日期	原因
1	惠农区惠谐路 尚城名邸 3 幢 4 单元 902 号	(2018)宁 0205 执恢 7 号	石嘴山市惠农 区人民法院	2022-05-23	2025-05-23	劳务合 同纠纷

根据本次估价目的，本次评估假设在估价对象尚无查封等他项权利发生的前提下进行。估价结果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运作失当对其价值的影响。估价结果未考虑未来处置风险。

（4）使用管制及相邻关系

估价对象住宅房记载的房屋使用用途为住宅，现状用途为住宅符合城市规划要求，不存在相邻关系的限制。

五、价值时点

本次价值时点估价委托人未作特别要求，估价人员根据《房地产估价规范》规定，以评估人员现场勘查之日 2022 年 08 月 23 日作为本次评估对象的价值时点。

六、价值类型

本次评估采用公开市场价值标准。

本报告所称的“市场价值”是指估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行为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。

七、估价原则

本估价报告在遵循独立、客观、公正的基本原则下，结合估价目的对估价对象进行估价。具体依据如下原则：

1、独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则是房地产估价的最高行为准则。所谓独立，就是不依赖于他人、不受他人束缚的独立机构；估价机构和估价人员与估价对象及相关当事人没有利害关系；不受外部干扰因素的影响，完全凭借自己的专业知识、经验和良心进行估价。所谓客观，是要求估价机构和估价人员完全



从实际出发，按照事物的本来面目去估价。所谓公正，是要求估价机构和估价人员在估价中应公平正直，不偏袒任何一方。

2、合法原则

所谓合法原则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

价值时点原则应是估价对象在价值时点的客观合理价格或价值。由于房地产市场是不断变化的，影响房地产价格的因素是不断变化的，因此，房地产价格具有很强的时间性，每一个价格都对应着一个具体的时间。而且这一时间不是估价人员可以随意假定的，必须依据估价目的来确定，所求取估价对象价格就是在这一时间，即价值时点的价格。

4、替代原则

替代原则是根据在同一市场上，相同的商品，具有相同的价值这一经济学原理为理论依据。要求房地产估价结果不得明显偏离与估价对象处在具有替代关系，价格会相互影响的房地产所处的区域范围内，并在用途、规模、档次、建筑结构等方面与估价对象相同或相近的房地产在同等条件下的正常价格。替代原则对于具体的房地产估价指明了两点：一是如果附近有若干相近效用的房地产存在着价格，则可以依据替代原则，由这些相近效用的房地产的价格推算出估价对象的价格。二是不能孤立地思考估价对象的价格，要考虑相近效用的房地产价格的牵掣。

5、最高最佳利用原则

所谓最高最佳利用原则应是以估价对象的最高最佳利用为前提进行。最高最佳利用是指法律上许可、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使用。此原则具体包括：最佳用途，最佳规模，最佳集约度。

八、估价依据

（一）全国人大、国务院及有关部门颁布实施的法律、法规和政策性文件



- 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，自 2021 年 1 月 1 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第 32 号，2019 年 8 月 26 日第三次修正，自 2020 年 1 月 1 日起施行）；
- 3、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第 32 号，2019 年 8 月 26 日第三次修正，自 2020 年 1 月 1 日起施行）；
- 4、《中华人民共和国行政诉讼法》（2017 年 6 月 27 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十八次会议决定修正，自 2017 年 7 月 1 日起施行）；
- 5、《不动产登记暂行条例》（国务院令第 656 号）；
- 6、《不动产登记暂行条例实施细则》（国土资源部令第 63 号）；
- 7、《中华人民共和国资产评估法》（国家主席令第 46 号）；
- 8、《中华人民共和国拍卖法》；
- 9、《最高人民法院关于人民法院委托评估工作规范》（法办 2018-273 号）；
- 10、《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）；
- 11、《司法鉴定程序通则》（中华人民共和国司法部令第 132 号，自 2016 年 5 月 1 日起施行）；
- 12、《宁夏回族自治区司法鉴定管理条例》；
- 13、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。

（二）有关技术标准、规范

- 1、国家质量技术监督局、中华人民共和国建设部联合发布的中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》GB/T50291-2015；
- 2、中华人民共和国住房和城乡建设部发布的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、中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2001）；
- 4、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》中房学〔2021〕37 号。



（三）估价委托人提供的有关资料

- 1、《石嘴山市惠农区人民法院委托书》（2022）宁 0205 执恢 250 号；
- 2、《石嘴山市不动产登记信息查询单》（复印件）；
- 3、《查封登记信息》（复印件）；

（四）估价方掌握的有关资料和估价人员实地查勘、调查所获取的资料

- 1、估价对象现场查勘记录；
- 2、估价人员实地调查所取得的资料；
- 3、本所搜集掌握的相关资料。

九、估价方法的选用

房地产估价的常用方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。估价方法的选用应按照《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，应以比较法为重要的估价方法；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）估价方法选择

估价对象位于惠农区惠谐路尚城名邸 3 幢 4 单元 902 号、尚城名邸 2 幢 1 单元 1002 号住宅房，本次估价根据当地该类房地产市场发展状况及估价对象的特点，经估价人员现场查勘情况以及估价对象的实物、权益及区位状况等实际情况，结合评估目的，对照估价对象的周围环境状况和估价师收集的有关资料，并分析本所掌握的及估价委托人提供的资料，估价对象现状使用情况，遵循《房地产估价规范》对估价方法的确定原则，考虑到在该区域内近期市场上的类似房地产交易实例及出租实例较多，因此本次估价适宜采用比较法和收益法进行评估。另外假设开发法需要对预期的开发价值作出评定和测算，之间存在较多的不确定或主观判断因素，从谨慎原则考虑，故不宜选用。但可搜集到与估价对象类似的房屋的客观开发成本资料，但采用成本法评估估价对象住宅房地产的评估结果较低，不能够反映估价对象的客观市场价值，故不宜采用成本法进行评估。

（二）估价方法的定义



1、比较法是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

基本公式：房地产比较价格=可比实例房地产价格×交易情况修正系数×市场状况修正系数×房地产状况修正系数

2、收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、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。

基本公式： $P = a \div r \times [1 - 1 \div (1+r)^n]$

式中：P 为房地产收益价格 a 为房地产年净收益
r 为房地产报酬率 n 为房地产收益期限

十、估价结果

估价人员根据特定的估价目的，遵循公认的估价原则，按照严谨的估价工作程序，选用科学合理的估价方法，在对影响估价对象价值因素进行综合分析的基础上，经过周密准确的测算，确定本次估价对象房地产在估价设定的假设和限制条件下，于价值时点 2022 年 08 月 23 日的公开市场价值如下：总价（RMB）846546.00 元（取整），人民币大写：捌拾肆万陆仟伍佰肆拾陆元整。（详见“估价结果一览表”）：

估价结果一览表

产权人	项目名称	用途	结构	层数/总层数	竣工年代	产权证号	面积(m ²)	单价元/m ²	总价(元)
宁夏嘉利源房地产开发有限公司	惠农区惠谐路尚城名邸 3 幢 4 单元 902 号	住宅	钢混	9/13	2012 年	宁(2019)石嘴山市不动产权第 H0001573 号	118.74	3609.00	428533.00
	惠农区惠谐路尚城名邸 2 幢 1 单元 1002 号	住宅	钢混	10/13	2012 年	宁(2019)石嘴山市不动产权第 H0001576 号	119.16	3508.00	418013.00
合 计							237.9		846546.00

十一、估价人员

参加估价的注册房地产估价师

姓名	房地产估价师	签名	签名日期
----	--------	----	------



	注册号		
孟范霞	6420060013		2022年 9月, 日
谭红娟	6420210005		2022年 9月 1日

十二、实地查勘期

2022年08月23日至2022年08月23日

十三、估价作业日期

2022年08月23日至2022年09月01日

宁夏正联土地房地产评估事务所(有限公司)

二〇二二年九月一日





附 件

- (一) 《石嘴山市惠农区人民法院委托书》（2022）宁 0205 执恢 250 号
- (二) 估价对象位置示意图
- (三) 估价对象实地勘查情况及照片
- (四) 《石嘴山市不动产登记信息查询单》、《查封登记信息》（复印件）
- (五) 专业帮助情况和专业意见（无）
- (六) 估价所依据的其他文件资料（无）
- (七) 估价机构营业执照和估价资质证书（复印件）
- (八) 注册估价师资格证书（复印件）

石嘴山市惠农区人民法院

委托书

(2022)宁 0205 执恢 250 号

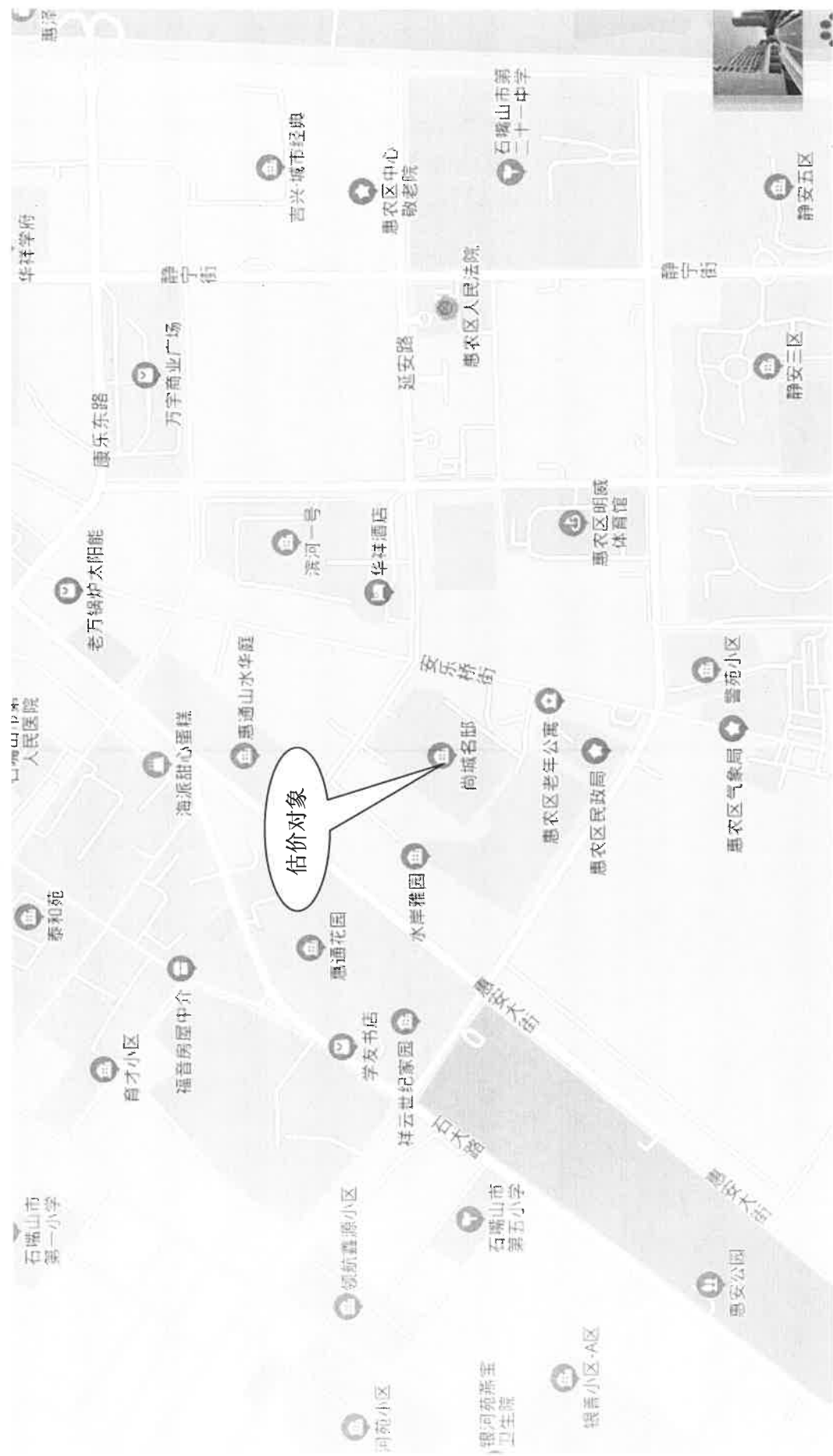
宁夏正联土地房地产评估事务所（有限公司）：

我院在执行包头市思恒建筑劳务有限责任公司与宁夏宁鑫建设工程有限公司,宁夏友厦建设集团有限公司第二分公司,彭益波,宁夏嘉利源房地产开发有限公司 劳务合同纠纷一案中,需确定下列财产的处置参考价。依照《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》第二条、第十四条、第十七条、第十九条规定,委托你机构对财产进行评估,请你机构在收到本委托书之日起三十日内出具评估报告。评估报告应当载明评估财产的基本情况、评估方法、评估标准、评估结果以及有效期等内容。不能在期限内完成评估的,应当在期限届满五日前申请延长期限,延期次数不超过两次,每次不超过十五日。

需评估的财产如下:

惠农区惠谐路尚城名邸 3 幢 4 单元 902 号,惠农区惠谐路尚城名邸 2 幢 1 单元 1002 号。

区域位置图



实地勘查情况

我所注册房地产估价师孟范霞（资格注册证号：6420060013）、谭红娟（资格注册证号：6420210005）于2022年08月23日已对估价对象位于惠农区惠谐路尚城名邸3幢4单元902号、尚城名邸2幢1单元1002号住宅房地产进行实地查看，现将现场勘查情况说明如下：

估价对象两套楼房基本状况如下：

（1）估价对象基本状况：本次估价对象位于惠农区惠谐路尚城名邸3幢4单元902号，目前该区域内聚集有水岸雅园、惠农山水华庭、滨河一号、蕙通花园、祥云世纪家园、警苑小区等住宅小区，住宅聚集度较高。估价对象所在楼房为一栋总层数为13层的地上12层地下1层钢混结构住宅楼，本次估价对象为地上第9层单元房，户型为三室二厅一厨一卫一阳台一衣帽间，房屋建筑面积为118.74平方米，设计用途为住宅，实际用途为住宅，目前空置，估价对象房屋为坐东北朝西南向。

（2）估价对象基本状况：本次估价对象位于惠农区惠谐路尚城名邸2幢1单元1002号，目前该区域内聚集有水岸雅园、惠农山水华庭、滨河一号、蕙通花园、祥云世纪家园、警苑小区等住宅小区，住宅聚集度较高。估价对象所在楼房为一栋总层数为13层的地上12层地下1层钢混结构商住楼，本次估价对象为地上第10层单元房，户型为三室二厅一厨一卫一阳台，房屋建筑面积为119.16平方米，设计用途为住宅，实际用途为住宅，目前空置，估价对象房屋为坐东北朝西南向。

本次估价对象所处小区东临安乐桥街，北临延安路，临街状况较好。该住宅楼建成于2012年，外观形象较好（高度、体量适中，造型及外墙面装饰色泽与周围氛围较协调）。

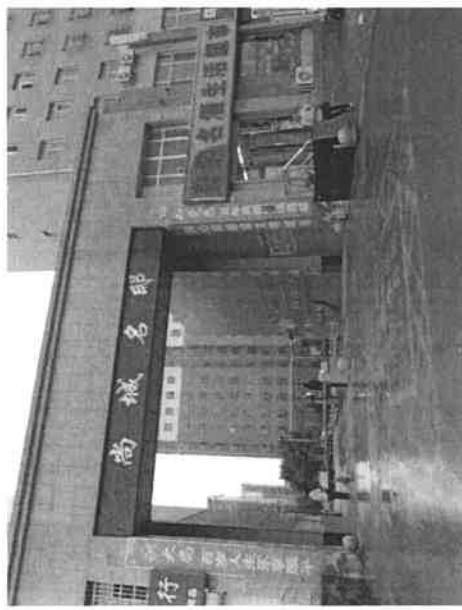
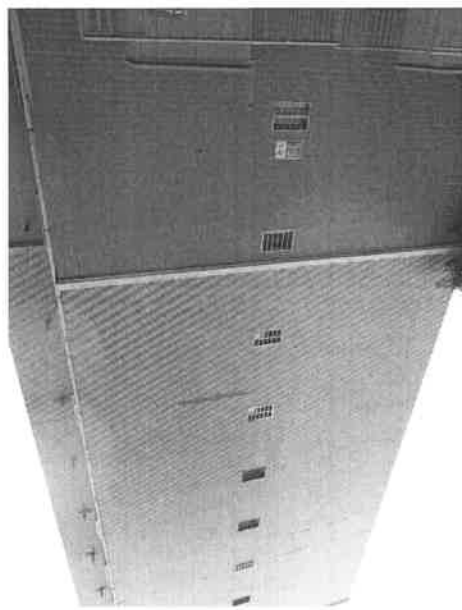
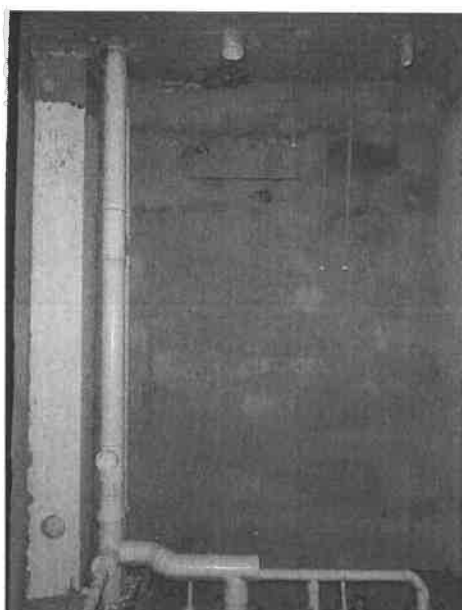
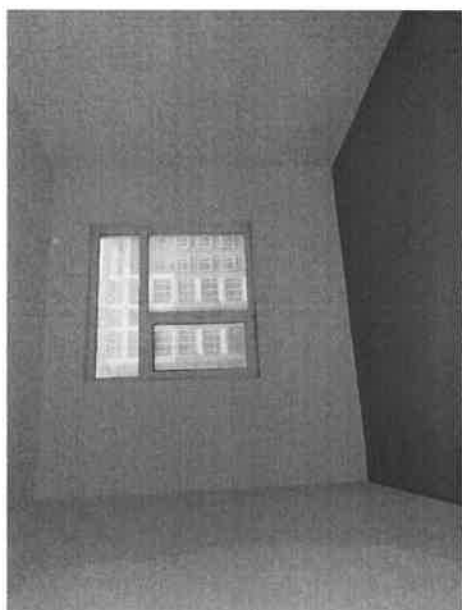
估价对象室内外装修：入户防盗门，塑钢窗，室内未装修，为毛坯房。室外：公共通道：1-3层大理石地面，其余水泥地面，墙面1-3层贴瓷砖，其余为普通抹灰刷涂料，顶棚为普通抹灰刷涂料；步行楼梯间：1-3层大理石踏步，其余水泥踏步，墙面1-3层贴瓷砖，其余为普通抹灰刷涂料，顶棚为普通抹灰刷涂料，不锈钢楼梯护栏及扶手。外墙面贴条形瓷砖。

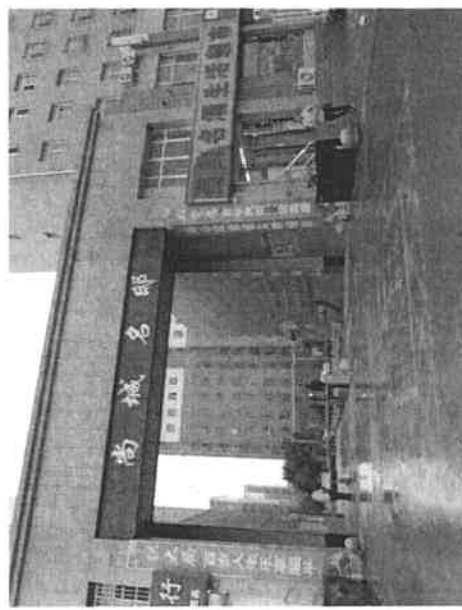
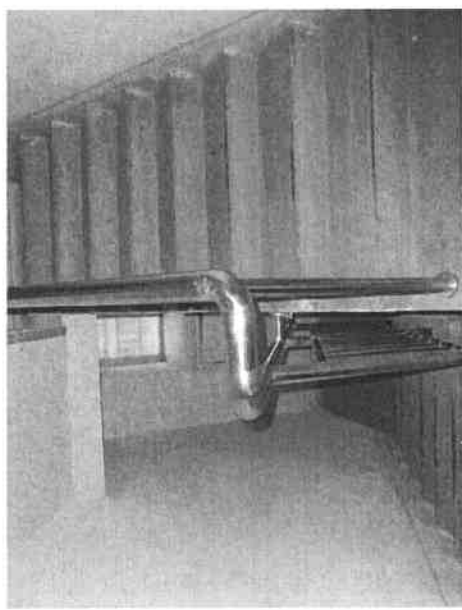
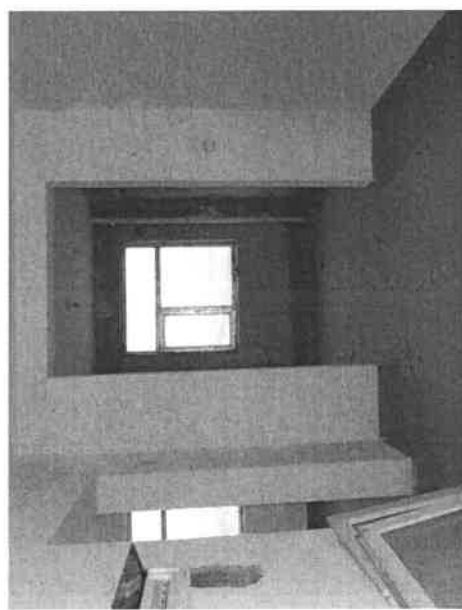
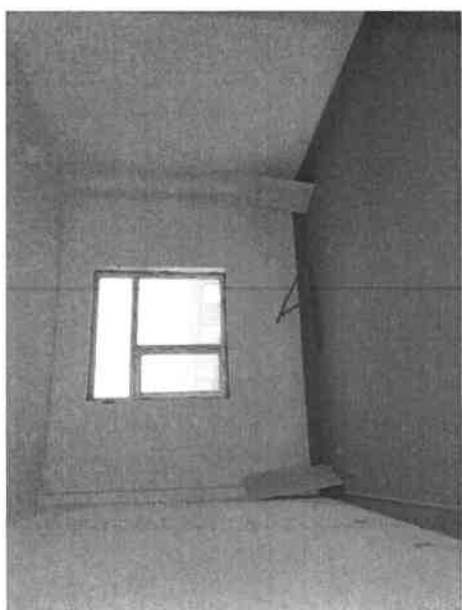
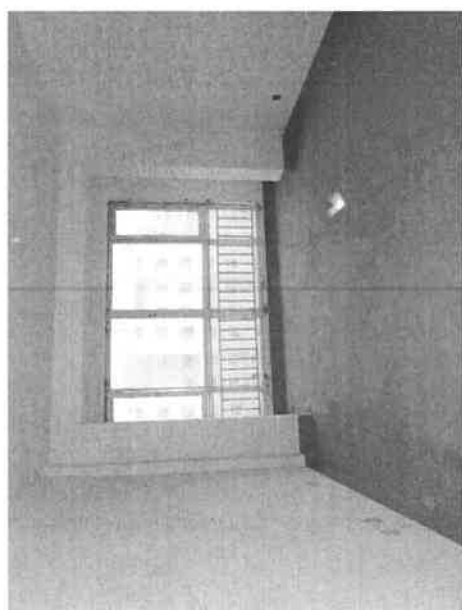
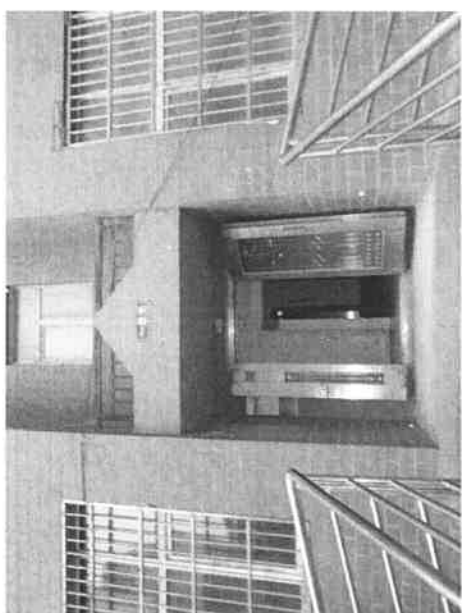
估价对象未进行装修，属毛坯房。整栋建筑物结构稳定，主体无沉降现象，地面、墙面及门窗均无破损现象，室内给水、排水、通电、通气、通暖、通讯设施齐全。使用状况、维护状况较好，属完好房，各项基础设施均能满足正常使用要求。

宁夏正联土地房地产评估事务所（有限公司）

二〇二二年九月一日







石嘴山市不动产登记信息查询单

查询编号: 1514868039508066305

查档情况	查询人姓名		联系电话					
	证件名称	身份证	证件号码					
产权情况	产权人	宁夏嘉利源房地产开发有限公司	证件号码	91640200694313238J				
	产权证号	宁(2019)石嘴山市不动产权第H0001573号						
	房屋坐落	惠农区惠谐路尚城名邸3幢4单元902号						
	共有情况	单独所有						
房屋状况								
房屋编码	结构	总层数	所在层	建筑面积(m ²)	房屋用途	竣工年代	取得价格(万元)	附记
444249	钢筋混凝土结构	13	9	118.74	成套住宅	2012-10-31	0	
土地状况								
使用权类型	分摊面积(m ²)	地类(用途)		土地性质		终止日期		
国有建设用地使用权/房屋所有权	10.03	出让		出让		2077-09-27		
共有人信息	共有人姓名		共有人份额		共有证号			
不动产限制信息								
是否有产权	是否有预告	是否有抵押		是否有查封	是否有异议	是否有冻结		
是	否	否		是	否	否		

本证明书依据不动产登记簿内容出具, 仅供参考
 调阅人 张婧-综窗

石嘴山市自然资源和不动产登记中心
 出具时间: 2022-04-15 15:52:02



石嘴山市不动产登记信息查询单

查询编号: 1514867813456052226

查档情况	查询人姓名		联系电话					
	证件名称	身份证	证件号码					
产权情况	产权人	宁夏嘉利源房地产开发有限公司	证件号码	91640200694313238J				
	产权证号	宁(2019)石嘴山市不动产权第H0001576号						
	房屋坐落	惠农区惠谐路尚城名邸2幢1单元1002号						
	共有情况	单独所有						
房屋状况								
房屋编码	结构	总层数	所在层	建筑面积(m ²)	房屋用途	竣工年代	取得价格(万元)	附记
445057	钢筋混凝土结构	13	10	119.16	成套住宅	2012-12-31	0	
土地状况								
使用权类型	分摊面积(m ²)	地类(用途)	土地性质	终止日期				
国有建设用地使用权/房屋所有权	47.94		出让	2077-09-27				
共有人信息	共有人姓名	共有人份额	共有证号					
不动产限制信息								
是否有产权	是否有预告	是否有抵押	是否有查封	是否有异议	是否有冻结			
是	否	否	是	否	否			

本证明书依据不动产登记簿内容出具, 仅供参考
 调阅人 张婧-综窗

石嘴山市自然资源和不动产登记中心
 出具时间: 2022-11-15 11:05



查封登记信息

不动产单元号：640205102001GB00016F00030093

内容	业务号	S20151118007001	20190527005801	SZS20220523011301	
查封机关		石嘴山市惠农区人民法院	石嘴山市惠农区人民法院	石嘴山市惠农区人民法院	
查封类型		查封	轮候查封		
查封文件		协助执行通知书	(2018)宁0205执恢7号	(2018)宁0205执恢7号	
查封文号		(2015)石惠执字第792号	(2018)宁0205执恢7号	(2018)宁0205执恢7号	
查封期限		2015年11月18日起 2018年11月17日止	2019年05月24日起 2022年05月23日止	2022年05月23日起 2025年05月23日止	
查封范围		惠农区兴业街尚城名邸3幢4单元902号		惠农区惠谐路尚城名邸3幢4单元902号等2户	
登记时间		2015年11月18日	2019年05月27日	2022年05月23日	
登簿人		颜景瑞	颜景瑞	张婧-综窗	
解封业务号					
解封机关					
解封文件					
解封文号					
登记时间					
登簿人					
附记		高鑫 李韶清 高鑫 李韶清	原告：包头市思恒建筑劳务有限责任公司 法官名称：马占杰；联系电话：0952-3819911 被查封权利人：宁夏嘉利源房地产开发有限公司		

查封登记信息

不动产单元号：640205102001GB00016F00020026

内容	业务号	S20160125021301	20190527005801	SZS20220523011301	
查封机关		石嘴山市惠农区人民法院	石嘴山市惠农区人民法院	石嘴山市惠农区人民法院	
查封类型		查封	轮候查封		
查封文件		协助执行通知书	(2018)宁0205执恢7号	(2018)宁0205执恢7号	
查封文号		(2016)宁0205执字第60号	(2018)宁0205执恢7号	(2018)宁0205执恢7号	
查封期限		2016年01月25日起 2019年01月29日止	2019年05月24日起 2022年05月23日止	2022年05月23日起 2025年05月23日止	
查封范围		惠农区兴业街尚城名邸2幢1单元1002号		惠农区惠谐路尚城名邸3幢4单元902号等2户	
登记时间		2016年01月25日	2019年05月27日	2022年05月23日	
登簿人		欧阳虹	颜景瑞	张婧-综窗	
解封业务号					
解封机关					
解封文件					
解封文号					
登记时间					
登簿人					
附记		原告：包头市思恒建筑劳务有限责任公司 法官名称：马占杰；联系电话：0952-3819911 被查封权利人：宁夏嘉利源房地产开发有限公司			