

涉执房地产处置司法评估报告

正业通房司评报（2022）第0号



宁夏正业通房地产土地资产评估有限公司



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

正业通房司评报(2022)第114号

项目名称: 宁夏回族自治区彭阳县人民法院拟财产处置涉及的宁夏回族自治区彭阳县栖翠苑小区二期三号楼负一层地下储藏室价值估价

估价委托人: 宁夏回族自治区彭阳县人民法院

房地产估价机构: 宁夏正业通房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师: 施玉虎(注册号:6420150002)
窦晓彤(注册号:6420210014)

报告备案编号: 202209130019

报告出具日期: 2022年08月17日

涉执房地产处置司法评估报告

报告编号：正业通房司评报（2022）第0号

估价项目名称：宁夏回族自治区彭阳县人民法院拟财产处置涉及的宁夏回族自治区
彭阳县栖翠苑小区二期三号楼负一层地下储藏室价值估价

估价委托人：宁夏回族自治区彭阳县人民法院

房地产估价机构：宁夏正业通房地产土地资产评估有限公司

地 址：银川市金凤区宁安大街490号银川IBI育成中心九号楼

电 话：(0951)4120892

传 真：(0951)4120538

注册房地产估价师及注册号：施玉虎 6420150002

注册房地产估价师及注册号：窦晓彤 6420210014

报告出具日期：2022年8月17日

致估价委托人函

宁夏回族自治区彭阳县人民法院：

我们接受贵院的委托，对固原鼎新房地产有限公司名下所有的位于宁夏回族自治区彭阳县栖翠苑小区二期三号楼负一层地下储藏室的现行市场价值进行了估价。估价对象建筑面积合计 822.52 平方米（共 42 个地下储藏室），框剪结构，价值时点为 2022 年 7 月 18 日，估价方法为比较法、收益法，估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

依据估价委托人提供的有关资料，经本机构估价人员实地查勘，根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，选用适宜的估价方法，经过周密审慎的测算，并结合估价经验及对影响房地产价值的因素综合分析后，确定于价值时点、在本报告设定的假设和限制条件下，估价对象市场价值合计：人民币壹佰贰拾伍万柒仟玖佰元整（¥1,257,900.00）。详见后附房地产估价结果明细表。

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。

6、本报告估价对象市场价值为含增值税价值。

7、估价未考虑的因素

①本报告未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价结论的影响。

②本次估价以价值时点估价对象的实际状况和规划用途进行估价，没有考虑价值时点后估价对象被改造、装修、改变用途等因素对估价对象价值的影响。

③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。

④根据委托估价目的，本次估价没有考虑地下车库租赁、抵押、查封及其他未决法律事项等因素对估价结论可能产生的影响。

⑤根据委托估价目的，本次估价应当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。

8、根据宁夏回族自治区彭阳县人民法院于2022年3月18日出具的(2022)宁0425法鉴016号《宁夏回族自治区彭阳县人民法院鉴定委托书》，我评估机构于2022年3月30日进行了现场查勘，因估价对象业态较为复杂，评估所需资料相关当事人无法配合提供，致使估价工作无法顺利开展，故我评估机构申请中止本次评估工作，2022年4月29日宁夏回族自治区彭阳县人民法院出具了《关于申请中止(2022)宁0425法鉴016号案件的回复》。

2022年7月18日，因相关评估资料已提供，故我评估机构申请恢复本次评估程序，宁夏回族自治区彭阳县人民法院出具了《关于恢复(2022)宁0425法鉴016号案件的函》。

9、截止价值时点，估价委托人提供了《关于栖翠苑小区二期工程可行性研究报告的批复》《建设用地规划许可证》《建设工程规划许可证》《建筑工程施工许可证》《工程竣工验收备案表》《国有土地使用证》《国有建设用地使用权出让合同》《证明》《无法查封证明》复印件和《房产测绘成果实测报告书》，本次估价中估价对象所有权人、坐落、建筑结构、所在层、建筑面积、建成年代、规划用途、土地使用权性质、地类(用途)、土地使用权终止日期等以估价委托人提供的上述资料记载的数据为准。仅在本报告中使用，不作其他任何用途使用。若估价报告出具日后法定专业机构测量数据与本次估价中采用的数据有差异，则应以法定专业机构确定的数据为准，并对本涉执房地产处置司法评估报告估价结果作相应调整或重新评估。提请报告使用

人关注该事项对后续拍卖处置的影响。

10、其他说明事项

①本次估价，估价对象（拟拍卖或者变卖财产）以价值时点的现状为准。日后进入司法拍卖程序若买受人决定竞买，则视为对拍卖财产（包括房屋坐落、房屋权属、建筑面积、建成年代、建筑结构、房间布局、栋楼号变更、土地出让金是否缴纳、室内装修状况、户型结构等）完全了解，并接受该拍卖财产的一切已知或未知瑕疵。未实地勘察的竞买人视为对本标的物的实物现状、瑕疵状况的确认，并自行承担相应的法律后果。

②根据人民法院意见结合涉执房地产处置工作实际，本次估价对象评估结果对应的交易税费按国家相关规定缴纳。

③本评估报告一式九份，估价委托人八份，房地产估价机构一份作为存档。

④本评估报告由正文和附件两部分共同构成，应作为一个整体使用。评估报告经注册房地产估价师签字、盖章并加盖本评估机构公章后方为有效。

⑤截止价值时点，估价委托人提供了《关于栖翠苑小区二期工程可行性研究报告的批复》《建设用地规划许可证》《建设工程规划许可证》《建筑工程施工许可证》《工程竣工验收备案表》《国有土地使用证》《国有建设用地使用权出让合同》《证明》《无法查封证明》复印件和《房产测绘成果实测报告书》，本次估价以上述资料为依据进行评估测算。若报告出具之日后相关当事方（申请人或被申请人）提供与本次房地产估价相关的其他资料，致使估价结果有变动的，应重新委托评估。

⑥本评估报告由宁夏正业通房地产土地资产评估有限公司负责解释。

宁夏正业通房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：刘旖旎

二〇二二年八月十七日



涉执房地产处置司法评估报告

目 录

注册房地产估价师声明	1
估价假设和限制条件	2
涉执房地产处置司法评估报告正文	6
一、估价委托人和项目基本情况	6
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	11
六、价值类型	11
七、估价原则	12
八、估价依据	13
九、估价方法	15
十、估价结果	16
十一、估价人员	16
十二、实地查勘期	19
十三、估价作业期	20
涉执房地产处置司法评估报告附件	21
1、宁夏回族自治区彭阳县人民法院鉴定委托书	
2、《关于申请中止（2022）宁 0425 法鉴 016 号案件的回复》	
3、《关于恢复（2022）宁 0425 法鉴 016 号案件的函》	
4、估价对象权属资料复印件	
5、估价对象位置图	
6、估价对象实地查勘现场照片	
7、宁夏正业通房地产土地资产评估有限公司企业法人营业执照复印件	
8、宁夏正业通房地产土地资产评估有限公司备案证书复印件	
9、注册房地产估价师资格证书复印件	

注册房地产估价师声明

一、注册房地产估价师在评估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、评估报告中的分析、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，但受到评估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评估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、注册房地产估价师是按照有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写评估报告。

五、本评估报告是根据现有、限定资料出具，任何依据同一标的房地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果。

六、估价对象涉及的评估材料由估价委托人提供，所提供资料的真实性、合法性、完整性由委托人负责，恰当使用本报告是估价委托人的责任。

七、注册房地产估价师已经对报告中的估价对象及其所涉及房地产进行现场调查；对估价对象及其所涉及房地产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请估价委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具报告的要求。

八、报告使用人应当关注评估报告中载明的估价假设和限制条件及其对估价结论的影响。

九、本评估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、估价假设条件

本次司法评估采用以下假设前提：

（一）一般假设

（1）交易假设。假定估价对象已经处在交易过程中，司法估价人根据估价对象的交易条件等模拟市场进行价值估价。交易假设是房地产估价得以进行的一个最基本的前提假设。

（2）继续使用假设。假设估价对象按规划用途继续使用。

（3）公开市场假设。假设在市场上进行房地产交易的双方彼此地位平等，都有获得足够市场信息的机会和时间，以便对房地产的功能、用途及其交易价格等做出理智的判断。

（4）宏观经济环境稳定的假设。在可预见的将来，假设国家宏观经济政策和所在地区社会经济环境平稳，经营业务所涉及的税收、信贷利率、物价等基本稳定，行业政策、管理制度及相关规定无重大变化。

（5）估价对象的假设。假设估价对象合法取得权属资料，可在公开市场上自由转让。同时假设估价对象建筑结构无重大缺陷和安全隐患。

（6）估价资料的假设。估价委托人提供了《关于栖翠苑小区二期工程可行性研究报告的批复》《建设用地规划许可证》《建设工程规划许可证》《建筑工程施工许可证》《工程竣工验收备案表》《国有土地使用证》《国有建设用地使用权出让合同》《证明》《无法查封证明》复印件和《房产测绘成果实测报告书》，我们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。

（7）假设估价对象在形成过程中不存在相关的债权、债务问题。

（8）假设人民法院拍卖（或者变卖）财产之日的估价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。

（9）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，假定估价对象符合国家相关技术规范。

(10) 注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经现场查勘观察，估价对象地下储藏室建筑面积与估价委托人提供的《房产测绘成果实测报告书》记载建筑面积大体相当。

(11) 因人民法院未提供估价对象欠缴税费（物业费、供暖费等）情况，评估人员也未掌握相关情况，本次估价设定涉执房地产处置司法评估不考虑估价对象欠缴税费对评估结果的影响。

（二）特殊类假设

1、背离事实假设

估价委托人提供了《证明》《无法查封证明》复印件，估价对象抵押情况不详。基于涉执房地产处置司法评估目的，不考虑估价对象存在被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权情况，视为没有查封、未设立担保物权及其他优先受偿权的财产进行评估。

2、依据不足假设

本次估价中估价委托人未提供《关于栖翠苑小区二期工程可行性研究报告的批复》《建设用地规划许可证》《建设工程规划许可证》《建筑工程施工许可证》《工程竣工验收备案表》《国有土地使用证》《国有建设用地使用权出让合同》《证明》《无法查封证明》等原件资料供估价人员核查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，本次估价假设估价委托人提供的相关复印件与原件一致。

3、未定事项假设

估价对象无未定事项假设。

4、不相一致假设

(1) 根据估价委托人向本机构提供的《房产测绘成果实测报告书》记载，彭阳县栖翠苑小区二期三号楼负一层总建筑面积 957.39 m²，其中 42 个地下储藏室建筑面积合计 822.52 m²；提供的《建设工程规划许可证》《建筑工程施工许可证》复印件显示，彭阳县栖翠苑小区二期三号楼负一层建筑面积共计 961.50 m²。测绘建筑面积与证载建设规模不相一致，结合估价人员实地查勘情况，本次估价按提供的《房产测绘成果实测报告书》记载的地下储藏室建筑面积进行评估。

(2) 本次估价现场实地查勘日期为 2022 年 3 月 30 日，根据《关于恢复（2022）宁 0425 法鉴 016 号案件的函》，价值时点为 2022 年 7 月 18 日，即恢复评估之日，

价值时点与实地查勘之日不相一致，故本次假设估价对象在价值时点的状况与现场实地查勘之日的状况一致。

估价人员认为这些前提条件在价值时点时成立，如上述假设条件在未来发生较大变化时，将会对估价结论产生直接影响。

二、估价限制条件

1、本次估价中，估价委托人提供了估价对象的《关于栖翠苑小区二期工程可行性研究报告的批复》《建设用地规划许可证》《建设工程规划许可证》《建筑工程施工许可证》《工程竣工验收备案表》《国有土地使用证》《国有建设用地使用权出让合同》复印件和《房产测绘成果实测报告书》，估价对象的建筑结构、建成年代、所在层、建筑面积、规划用途、土地使用权性质、地类（用途）、土地使用权终止日期等均以上述文件记载信息为准。

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、本次估价中，估价对象尚可使用年限按照房屋建筑物剩余使用年限确定。

4、截止价值时点，估价委托人提供了《关于栖翠苑小区二期工程可行性研究报告的批复》《建设用地规划许可证》《建设工程规划许可证》《建筑工程施工许可证》《工程竣工验收备案表》《国有土地使用证》《国有建设用地使用权出让合同》复印件和《房产测绘成果实测报告书》，本次估价中估价对象所有权人、坐落、建筑结构、建成年代、所在层、建筑面积、规划用途、土地使用权性质、地类（用途）、土地使用权终止日期等以估价委托人提供的上述资料记载的数据为准。仅在本报告中使用，不作其他任何用途使用。若估价报告出具日后法定专业机构测量数据与本次估价中采用的数据有差异，则应以法定专业机构确定的数据为准，并对本涉执房地产处置司法评估报告估价结果作相应调整或重新评估。

5、评估报告使用限制

(1) 报告使用期限限制。估价结果为报告载明的价值时点的价值，估价结果的有效期自评估报告出具之日起一年内有效，即：有效期为 2022 年 8 月 17 日至 2023 年 8 月 16 日。

(2) 价值类型限制。估价结果为房地产市场价值，未考虑快速变现等处分方式

带来的影响。

(3) 报告用途限制。本评估报告仅用于人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，其他用途无效。

(4) 报告内容引用限制。除法律、法规规定以及相关当事方另有约定外，未征得本估价机构书面同意，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。

涉执房地产处置司法评估报告

正业通房司评报(2022)第0号

一、估价委托人及项目基本情况

(一) 估价委托人

名称：宁夏回族自治区彭阳县人民法院

联系人：王瑞

联系电话：18195498509

(二) 受理日期

1、委托评估日期：二〇二二年三月十八日

2、中止评估日期：二零二二年四月二十九日

3、恢复评估日期：二零二二年七月十八日

(三) 检案摘要

祁建刚、祁建君非法吸收公众存款罪一案。

(四) 估价委托人提供的评估材料

1、宁夏回族自治区彭阳县人民法院（2022）宁0425法鉴16号《宁夏回族自治区彭阳县人民法院鉴定委托书》；

2、《关于申请中止（2022）宁0425法鉴016号案件的回复》；

3、《关于恢复（2022）宁0425法鉴016号案件的函》；

4、宁夏回族自治区彭阳县人民法院（2021）宁0425执1192号《宁夏回族自治区彭阳县人民法院对外委托鉴定决定书》复印件；

5、宁夏回族自治区彭阳县人民法院（2021）宁0425执1192号之七《宁夏回族自治区彭阳县人民法院执行裁定书》复印件；

6、《关于栖翠苑小区二期工程可行性研究报告的批复》复印件；

7、《建设用地规划许可证》复印件；

8、《建设工程规划许可证》复印件；

9、《建筑工程施工许可证》复印件；

10、《工程竣工验收备案表》复印件；

11、《国有土地使用证》复印件；

- 12、《国有建设用地使用权出让合同》复印件；
- 13、《证明》复印件；
- 14、《无法查封证明》复印件；
- 15、《房产测绘成果实测报告书》。

（五）评估现场

宁夏回族自治区彭阳县栖翠苑小区二期三号楼负一层地下储藏室。

（六）在场人员

估价委托人代表：宁夏回族自治区彭阳县人民法院法官 赵懂未；

被申请执行方代表：未到场；

评估机构代表：注册房地产估价师施玉虎、窦晓彤。

二、房地产估价机构

名称：宁夏正业通房地产土地资产评估有限公司

住所：银川市金凤区宁安大街 490 号银川 IBI 育成中心九号楼

法定代表人：刘旖旎

统一社会信用代码：916411007359529694

估价资质等级：壹级

估价资质证书编号：宁建房估证字（2007）第 020 号

有效期限：2020 年 8 月 31 日至 2023 年 8 月 30 日

联系人：施玉虎

联系电话：0951—4120892 18809506076

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

根据《宁夏回族自治区彭阳县人民法院鉴定委托书》（2022）宁 0425 法鉴 16 号，本评估报告的估价对象为固原鼎新房地产有限公司名下所有的位于宁夏回族自治区彭阳县栖翠苑小区二期三号楼负一层地下储藏室，估价范围为 42 个地下储藏室，建筑面积共计 822.52 平方米。具体如下：

1、估价对象区位状况

（1）位置状况：估价对象坐落于宁夏回族自治区彭阳县栖翠苑小区二期三号楼

负一层地下储藏室，四至为：东至金阳新天地，南至宁馨花园，西至栖凤街，北至东岳街，距离县级商业中心（浙商国际商业广场）1.1 千米。

(2) 交通状况：估价对象所在区域内交通路网密集，主要分布有栖凤街、东岳街等交通主次干道，附近通行彭阳 2 路、彭阳 3 路、彭阳 5 路等公交汽车，距离彭阳县汽车站约 3.3 千米，距离彭阳火车站约 36.1 千米，距离固原六盘山机场约 60.2 千米，交通便利度、通达度一般，无交通管制。

(3) 外部公共基础设施：估价对象所在区域内基础设施开发程度为七通即“通路、通电、通讯、供水、排水、通暖、通气”，公共基础设施完善。

(4) 外部公共配套设施：估价对象所在区域内有彭阳县第一中学、彭阳县第一小学；中国建设银行、中国农业银行、宁夏银行；彭阳县人民医院等，区域内公共配套设施完善。

(5) 居住环境：估价对象位于宁夏回族自治区彭阳县栖翠苑小区二期三号楼负一层地下储藏室，栖翠苑小区由固原鼎新房地产有限公司投资开发，小区配有地下车库及地下储藏室，周围有宁馨花园、幸福城、南苑小区等住宅物业，小区人口较密集，区域内居住环境一般。

(6) 周围环境：估价对象所在区域自然环境和人文环境较好，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：估价对象坐落于宁夏回族自治区彭阳县栖翠苑小区二期三号楼负一层地下储藏室，具体状况如下表：

序号	估价对象名称	建成年代	规划用途	建筑结构	层数	建筑面积 (m ²)
1	彭阳县栖翠苑小区二期三号楼负一层地下储藏室-101号	2015年	地下室	框剪	-1//12	28.30
2	彭阳县栖翠苑小区二期三号楼负一层地下储藏室-102号	2015年	地下室	框剪	-1//12	16.11
3	彭阳县栖翠苑小区二期三号楼负一层地下储藏室-103号	2015年	地下室	框剪	-1//12	16.11
4	彭阳县栖翠苑小区二期三号楼负一层地下储藏室-104号	2015年	地下室	框剪	-1//12	28.30
5	彭阳县栖翠苑小区二期三号楼负一层地下储藏室-105号	2015年	地下室	框剪	-1//12	11.22
6	彭阳县栖翠苑小区二期三号楼	2015年	地下室	框剪	-1//12	20.50

序号	估价对象名称	建成年代	规划用途	建筑结构	层数	建筑面积 (m ²)
	负一层地下储藏室-106号					
7	彭阳县栖翠苑小区二期三号楼 负一层地下储藏室-107号	2015年	地下室	框剪	-1//12	16.83
8	彭阳县栖翠苑小区二期三号楼 负一层地下储藏室-108号	2015年	地下室	框剪	-1//12	8.16
9	彭阳县栖翠苑小区二期三号楼 负一层地下储藏室-109号	2015年	地下室	框剪	-1//12	25.03
10	彭阳县栖翠苑小区二期三号楼 负一层地下储藏室-110号	2015年	地下室	框剪	-1//12	25.03
11	彭阳县栖翠苑小区二期三号楼 负一层地下储藏室-111号	2015年	地下室	框剪	-1//12	8.16
12	彭阳县栖翠苑小区二期三号楼 负一层地下储藏室-112号	2015年	地下室	框剪	-1//12	15.81
13	彭阳县栖翠苑小区二期三号楼 负一层地下储藏室-113号	2015年	地下室	框剪	-1//12	15.81
14	彭阳县栖翠苑小区二期三号楼 负一层地下储藏室-114号	2015年	地下室	框剪	-1//12	25.93
15	彭阳县栖翠苑小区二期三号楼 负一层地下储藏室-115号	2015年	地下室	框剪	-1//12	10.88
16	彭阳县栖翠苑小区二期三号楼 负一层地下储藏室-116号	2015年	地下室	框剪	-1//12	8.72
17	彭阳县栖翠苑小区二期三号楼 负一层地下储藏室-117号	2015年	地下室	框剪	-1//12	17.54
18	彭阳县栖翠苑小区二期三号楼 负一层地下储藏室-118号	2015年	地下室	框剪	-1//12	16.11
19	彭阳县栖翠苑小区二期三号楼 负一层地下储藏室-119号	2015年	地下室	框剪	-1//12	16.11
20	彭阳县栖翠苑小区二期三号楼 负一层地下储藏室-120号	2015年	地下室	框剪	-1//12	12.39
21	彭阳县栖翠苑小区二期三号楼 负一层地下储藏室-121号	2015年	地下室	框剪	-1//12	35.49
22	彭阳县栖翠苑小区二期三号楼 负一层地下储藏室-122号	2015年	地下室	框剪	-1//12	25.70
23	彭阳县栖翠苑小区二期三号楼 负一层地下储藏室-123号	2015年	地下室	框剪	-1//12	25.70
24	彭阳县栖翠苑小区二期三号楼 负一层地下储藏室-124号	2015年	地下室	框剪	-1//12	24.47
25	彭阳县栖翠苑小区二期三号楼 负一层地下储藏室-125号	2015年	地下室	框剪	-1//12	22.43
26	彭阳县栖翠苑小区二期三号楼 负一层地下储藏室-126号	2015年	地下室	框剪	-1//12	23.86
27	彭阳县栖翠苑小区二期三号楼 负一层地下储藏室-127号	2015年	地下室	框剪	-1//12	23.86
28	彭阳县栖翠苑小区二期三号楼 负一层地下储藏室-128号	2015年	地下室	框剪	-1//12	32.53
29	彭阳县栖翠苑小区二期三号楼 负一层地下储藏室-129号	2015年	地下室	框剪	-1//12	16.83
30	彭阳县栖翠苑小区二期三号楼	2015年	地下室	框剪	-1//12	10.71

序号	估价对象名称	建成年代	规划用途	建筑结构	层数	建筑面积 (m ²)
	负一层地下储藏室-130号					
31	彭阳县栖翠苑小区二期三号楼 负一层地下储藏室-131号	2015年	地下室	框剪	-1//12	10.71
32	彭阳县栖翠苑小区二期三号楼 负一层地下储藏室-132号	2015年	地下室	框剪	-1//12	16.83
33	彭阳县栖翠苑小区二期三号楼 负一层地下储藏室-133号	2015年	地下室	框剪	-1//12	22.43
34	彭阳县栖翠苑小区二期三号楼 负一层地下储藏室-134号	2015年	地下室	框剪	-1//12	6.42
35	彭阳县栖翠苑小区二期三号楼 负一层地下储藏室-135号	2015年	地下室	框剪	-1//12	23.86
36	彭阳县栖翠苑小区二期三号楼 负一层地下储藏室-136号	2015年	地下室	框剪	-1//12	23.86
37	彭阳县栖翠苑小区二期三号楼 负一层地下储藏室-137号	2015年	地下室	框剪	-1//12	22.43
38	彭阳县栖翠苑小区二期三号楼 负一层地下储藏室-138号	2015年	地下室	框剪	-1//12	24.47
39	彭阳县栖翠苑小区二期三号楼 负一层地下储藏室-139号	2015年	地下室	框剪	-1//12	25.70
40	彭阳县栖翠苑小区二期三号楼 负一层地下储藏室-140号	2015年	地下室	框剪	-1//12	25.70
41	彭阳县栖翠苑小区二期三号楼 负一层地下储藏室-141号	2015年	地下室	框剪	-1//12	24.47
42	彭阳县栖翠苑小区二期三号楼 负一层地下储藏室-142号	2015年	地下室	框剪	-1//12	11.01
合计						822.52

②装修装饰状况：估价对象所在栋楼外墙刷涂料。入户门为防盗门，室内地下一层地面为水泥地面，墙面及顶棚刷涂料，层高2.8米。

③设施设备状况：估价对象所在栋楼电照、楼梯及电梯等设施完备较齐全。

经估价人员实地查勘，估价对象结构稳定，主体无明显沉降现象，室内设施设备维护及使用状况一般，能够满足使用要求。

(2) 土地使用权状况

估价人员实地查勘实际用途为商住用地，土地形状为矩形，土地现状开发程度为宗地外七通即“通路、通电、供水、排水、通暖、通气、通讯”，宗地内六通一平即“通路、通电、供水、排水、通暖、通讯、土地平整”。

(3) 利用状况

截止价值时点，经主办法官及估价人员实地现场查勘，估价对象现空置。

3、估价对象权益状况

(1) 房屋权益状况

估价委托人向本机构提供了《建设工程规划许可证》复印件，证号为建字第640425201330022，建设单位为固原鼎新房地产有限公司，建设项目名称为栖翠苑小区二期工程3#住宅楼，建设位置为栖凤街以东、东岳街以南、老城墙以北，框剪结构。《建筑工程施工许可证》证号为642226201306090201，《工程竣工验收备案表》记载竣工日期为2015年12月4日。

提供的《房产测绘成果实测报告书》显示，建筑结构为钢混，建筑用途为地下室，地下层数为1，彭阳县栖翠苑小区二期三号楼负一层总建筑面积共计957.39 m²，其中42个地下储藏室建筑面积822.52 m²。

提供的由彭阳县建设工程质量监站出具的《证明》复印件显示，彭阳县栖翠苑小区二期三号楼负一层地下储藏室已验收且竣工备案。

(2) 土地使用权权益状况

估价委托人向本机构提供了《国有土地使用证》《建设用地规划许可证》《国有建设用地使用权出让合同》复印件，土地使用权人为固原鼎新房地产有限公司，座落于彭阳县县城东部商贸物流园，地号为1-42-002，栖翠苑小区二期项目占用宗地土地使用权类型为出让，地类（用途）为商住，住宅土地使用权终止日期为2083年05月09日，商业土地使用权终止日期为2053年05月09日，使用权面积14130.00 m²。

(3) 他项权利状况

估价委托人向本机构提供了《无法查封证明》复印件，因彭阳县栖翠苑小区二期三号楼负一层地下储藏室没有进行预售许可登记备案无法进行查封。截止价值时点，估价对象抵押情况不详。

(4) 其他权利状况

估价对象不存在土地使用管制及相邻关系等其他情况。

五、价值时点

价值时点确定为2022年7月18日，即估价人员对本项目的实地查勘日期。

六、价值类型

价值类型是指房地产估价结论的价值属性及其表现形式。

根据估价目的，本次估价选择房地产市场价格作为估价结论的价值类型。

房地产市场价格是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，以公平交易方式于价值时点自愿进行交易的金额，选用比较法、成本

法、收益法、假设开发法等估价方法评估得出。

房地产市场价值，是估价中最基本、最重要、最常用的一种价值类型，其主要假设条件有五个：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，买方不盲目地购买，卖方不是盲目地出售。三是谨慎行事，即买方和卖方都是冷静、理性、谨慎的，没有感情用事。四是不受强迫，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。五是公平交易，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、估价原则

本评估报告遵守独立、客观、公正原则、合法原则、最高最佳使用原则、价值时点原则、替代原则等技术性原则进行估价。

（一）独立、客观、公正原则

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机构、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。

（二）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。

遵循合法原则并不意味着只有合法的房地产才能成为估价对象，而是指依法判定估价对象是哪种状况的房地产，就应将其作为那种状况的房地产来估价。

（三）最高最佳利用原则

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和价格的原则。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。最高最佳利用是指房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

（四）替代原则

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。依据经济学原理，在同一个市场上相同的商品有相同的价格。

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。

（五）价值时点原则

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。

价值时点不是可以随意确定的，应根据估价目的来确定。价值时点可能是现在、过去或将来的某一特定时间，一般为某一特定日期，并采用公历年、月、日表示。

八、估价依据

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

2、中华人民共和国主席令第 72 号《中华人民共和国城市房地产管理法》；

3、《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）；

4、中华人民共和国建设部令第 96 号《城市房地产转让管理规定》；

- 5、《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）；
- 6、《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【2009】16号；
- 7、《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）；
- 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、中国房地产估价师与房地产经纪人学会《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）；
- 10、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
- 11、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）；
- 12、中国人民银行发布的金融机构存款基准利率、各大银行存款利率调查；
- 13、宁夏回族自治区彭阳县人民法院（2022）宁0425法鉴16号《宁夏回族自治区彭阳县人民法院鉴定委托书》；
- 14、《关于申请中止（2022）宁0425法鉴016号案件的回复》；
- 15、《关于恢复（2022）宁0425法鉴016号案件的函》；
- 16、宁夏回族自治区彭阳县人民法院（2021）宁0425执1192号之七《宁夏回族自治区彭阳县人民法院执行裁定书》复印件；
- 17、《关于栖翠苑小区二期工程可行性研究报告的批复》复印件；
- 18、《建设用地规划许可证》复印件；
- 19、《建设工程规划许可证》复印件；
- 20、《建筑工程施工许可证》复印件；
- 21、《工程竣工验收备案表》复印件；
- 22、《国有土地使用证》复印件；
- 23、《国有建设用地使用权出让合同》复印件；
- 24、《证明》复印件；
- 25、《无法查封证明》复印件；
- 26、《房产测绘成果实测报告书》；
- 27、估价委托人提供的与本次估价工作相关的其他资料；

- 28、估价对象实地查勘记录；
- 29、本评估机构掌握的房地产市场相关资料。

九、估价方法

根据《房地产估价规范》中对估价方法选用的规定：选用估价方法时，应根据估价对象及其所在地的房地产市场状况等客观条件，对比较法、收益法、成本法、假设开发法等估价方法进行适用性分析。估价对象的同类房地产有较多交易的，应选用比较法；估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的，应选用收益法；估价对象可假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设的，宜选用成本法；当估价对象的同类房地产没有交易或交易很少，且估价对象或其同类房地产没有租金等经济收入时，应选用成本法；估价对象具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可采用除成本法以外的方法测算的，应选用假设开发法。当估价对象仅适用一种估价方法进行估价时，可只选用一种估价方法进行估价。当估价对象适用两种或两种以上估价方法进行估价时，宜同时选用所有适用的估价方法进行估价，不得随意取舍；当必须取舍时，应在估价报告中说明并陈述理由。

估价人员在实地查勘的基础上，根据价值时点估价对象用途、估价目的和资料收集状况，对估价方法选用分析如下：第一，经调查本地区同类地下储藏室市场交易实例较多，可比实例较易取得，故可采用比较法估价；第二，经调查本地区同类地下储藏室市场租赁实例较多，客观租金较易取得，故可采用收益法估价；第三，假设开发法适用于对在建工程和待开发用地的估价，而估价对象为已建成建筑物，故不宜采用假设开发法估价；第四，成本法以成本累加为基础，未充分考虑供求关系等市场因素对房地产价值的影响，经分析测算结果不能反映地下储藏室的市场价值，故不宜采用成本法估价。

综上所述，本次估价中采用比较法和收益法进行估价。

（一）比较法

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。

首先对可比实例进行恰当地处理，基本公式为：

比准价格 = 可比实例成交价格 × 市场状况调整系数 × 交易情况修正系数 × 房地产状况调整系数

把经过修正、调整后的若干个可比实例价格采用平均数综合成一个最终比准价格，也就是采用比较法测算出的估价对象比较价值。

（二）收益法

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。当采用报酬资本化法估价时，且估价对象收益期较长、难以预测该期限内各年净收益时，宜选用持有加转售模式进行估价，持有期末的房地产转售价格采用直接资本化法。基本公式为：

$$V = \sum_{i=1}^t \frac{A_i}{(1+Y_i)^i} + \frac{V_t}{(1+Y_t)^t}$$

$$V_t = \frac{NOI}{R}$$

式中：V表示：收益价值（元或元/m²）

A_i表示：期间收益（元或元/m²）

V_t表示：期末转售收益（元或元/m²）

Y_i表示：未来第i年的报酬率（%）

Y_t表示：期末报酬率（%）

t表示：持有期（年）

NOI表示：未来第一年的净收益(元)

R表示：资本化率（%）

十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，选用适宜的估价方法，经过周密审慎的测算，运用比较法测算及收益法进行测算。由于彭阳县房地产一级市场与租赁市场发展不均衡，经估价人员对房地产市场情况的调查，得出采用收益法测算结果不能客观反映本次估价对象当前房地产市场的真实价值，结合市场行情及估价人员经验，考虑收益法与比较法的差异，最终取比较法结果，舍弃收益法。

估价人员结合估价经验及对影响房地产价值的因素综合分析后，确定于价值时点、在本评估报告设定的假设和限制条件下，估价对象市场价值合计：人民币壹佰贰拾伍万柒仟玖佰元整（¥1,257,900.00）。详见房地产估价结果明细表。

房地产估价结果明细表

价值时点：2022年7月18日

序号	房屋所有权人	产权证号	估价对象名称	建成年代	规划用途	建筑结构	层数	建筑面积(m ²)	评估单价(元/m ²)	评估总价(元)	备注
1	固原鼎新房地产有限公司	无	彭阳县栖翠苑小区二期三号楼负一层地下储藏室-101号	2015年	地下室	框剪	-1//12	28.30	1,530.00	43,300.00	***
2	固原鼎新房地产有限公司	无	彭阳县栖翠苑小区二期三号楼负一层地下储藏室-102号	2015年	地下室	框剪	-1//12	16.11	1,530.00	24,600.00	***
3	固原鼎新房地产有限公司	无	彭阳县栖翠苑小区二期三号楼负一层地下储藏室-103号	2015年	地下室	框剪	-1//12	16.11	1,530.00	24,600.00	***
4	固原鼎新房地产有限公司	无	彭阳县栖翠苑小区二期三号楼负一层地下储藏室-104号	2015年	地下室	框剪	-1//12	28.30	1,530.00	43,300.00	***
5	固原鼎新房地产有限公司	无	彭阳县栖翠苑小区二期三号楼负一层地下储藏室-105号	2015年	地下室	框剪	-1//12	11.22	1,530.00	17,200.00	***
6	固原鼎新房地产有限公司	无	彭阳县栖翠苑小区二期三号楼负一层地下储藏室-106号	2015年	地下室	框剪	-1//12	20.50	1,530.00	31,400.00	***
7	固原鼎新房地产有限公司	无	彭阳县栖翠苑小区二期三号楼负一层地下储藏室-107号	2015年	地下室	框剪	-1//12	16.83	1,530.00	25,700.00	***
8	固原鼎新房地产有限公司	无	彭阳县栖翠苑小区二期三号楼负一层地下储藏室-108号	2015年	地下室	框剪	-1//12	8.16	1,530.00	12,500.00	***
9	固原鼎新房地产有限公司	无	彭阳县栖翠苑小区二期三号楼负一层地下储藏室-109号	2015年	地下室	框剪	-1//12	25.03	1,530.00	38,300.00	***
10	固原鼎新房地产有限公司	无	彭阳县栖翠苑小区二期三号楼负一层地下储藏室-110号	2015年	地下室	框剪	-1//12	25.03	1,530.00	38,300.00	***
11	固原鼎新房地产有限公司	无	彭阳县栖翠苑小区二期三号楼负一层地下储藏室-111号	2015年	地下室	框剪	-1//12	8.16	1,530.00	12,500.00	***
12	固原鼎新房地产有限公司	无	彭阳县栖翠苑小区二期三号楼负一层地下储藏室-112号	2015年	地下室	框剪	-1//12	15.81	1,530.00	24,200.00	***
13	固原鼎新房地产有限公司	无	彭阳县栖翠苑小区二期三号楼负一层地下储藏室-113号	2015年	地下室	框剪	-1//12	15.81	1,530.00	24,200.00	***
14	固原鼎新房地产有限公司	无	彭阳县栖翠苑小区二期三号楼负一层地下储藏室-114号	2015年	地下室	框剪	-1//12	25.93	1,530.00	39,700.00	***
15	固原鼎新房地产有限公司	无	彭阳县栖翠苑小区二期三号楼负一层地下储藏室-115号	2015年	地下室	框剪	-1//12	10.88	1,530.00	16,600.00	***
16	固原鼎新房地产有限公司	无	彭阳县栖翠苑小区二期三号楼负一层地下储藏室-116号	2015年	地下室	框剪	-1//12	8.72	1,530.00	13,300.00	***
17	固原鼎新房地产有限公司	无	彭阳县栖翠苑小区二期三号楼负一层地下储藏室-117号	2015年	地下室	框剪	-1//12	17.54	1,530.00	26,800.00	***

序号	房屋所有权人	产权证号	估价对象名称	建成年代	规划用途	建筑结构	层数	建筑面积(㎡)	评估单价(元/㎡)	评估总价(元)	备注
18	固原鼎新房地产有限公司	无	彭阳县栖翠苑小区二期三号楼负一层地下储藏室-118号	2015年	地下室	框剪	-1//12	16.11	1,530.00	24,600.00	***
19	固原鼎新房地产有限公司	无	彭阳县栖翠苑小区二期三号楼负一层地下储藏室-119号	2015年	地下室	框剪	-1//12	16.11	1,530.00	24,600.00	***
20	固原鼎新房地产有限公司	无	彭阳县栖翠苑小区二期三号楼负一层地下储藏室-120号	2015年	地下室	框剪	-1//12	12.39	1,530.00	19,000.00	***
21	固原鼎新房地产有限公司	无	彭阳县栖翠苑小区二期三号楼负一层地下储藏室-121号	2015年	地下室	框剪	-1//12	35.49	1,530.00	54,300.00	***
22	固原鼎新房地产有限公司	无	彭阳县栖翠苑小区二期三号楼负一层地下储藏室-122号	2015年	地下室	框剪	-1//12	25.70	1,530.00	39,300.00	***
23	固原鼎新房地产有限公司	无	彭阳县栖翠苑小区二期三号楼负一层地下储藏室-123号	2015年	地下室	框剪	-1//12	25.70	1,530.00	39,300.00	***
24	固原鼎新房地产有限公司	无	彭阳县栖翠苑小区二期三号楼负一层地下储藏室-124号	2015年	地下室	框剪	-1//12	24.47	1,530.00	37,400.00	***
25	固原鼎新房地产有限公司	无	彭阳县栖翠苑小区二期三号楼负一层地下储藏室-125号	2015年	地下室	框剪	-1//12	22.43	1,530.00	34,300.00	***
26	固原鼎新房地产有限公司	无	彭阳县栖翠苑小区二期三号楼负一层地下储藏室-126号	2015年	地下室	框剪	-1//12	23.86	1,530.00	36,500.00	***
27	固原鼎新房地产有限公司	无	彭阳县栖翠苑小区二期三号楼负一层地下储藏室-127号	2015年	地下室	框剪	-1//12	23.86	1,530.00	36,500.00	***
28	固原鼎新房地产有限公司	无	彭阳县栖翠苑小区二期三号楼负一层地下储藏室-128号	2015年	地下室	框剪	-1//12	32.53	1,530.00	49,800.00	***
29	固原鼎新房地产有限公司	无	彭阳县栖翠苑小区二期三号楼负一层地下储藏室-129号	2015年	地下室	框剪	-1//12	16.83	1,530.00	25,700.00	***
30	固原鼎新房地产有限公司	无	彭阳县栖翠苑小区二期三号楼负一层地下储藏室-130号	2015年	地下室	框剪	-1//12	10.71	1,530.00	16,400.00	***
31	固原鼎新房地产有限公司	无	彭阳县栖翠苑小区二期三号楼负一层地下储藏室-131号	2015年	地下室	框剪	-1//12	10.71	1,530.00	16,400.00	***
32	固原鼎新房地产有限公司	无	彭阳县栖翠苑小区二期三号楼负一层地下储藏室-132号	2015年	地下室	框剪	-1//12	16.83	1,530.00	25,700.00	***
33	固原鼎新房地产有限公司	无	彭阳县栖翠苑小区二期三号楼负一层地下储藏室-133号	2015年	地下室	框剪	-1//12	22.43	1,530.00	34,300.00	***
34	固原鼎新房地产有限公司	无	彭阳县栖翠苑小区二期三号楼负一层地下储藏室-134号	2015年	地下室	框剪	-1//12	6.42	1,530.00	9,800.00	***
35	固原鼎新房地产有限公司	无	彭阳县栖翠苑小区二期三号楼负一层地下储藏室-135号	2015年	地下室	框剪	-1//12	23.86	1,530.00	36,500.00	***

序号	房屋所有权人	产权证号	估价对象名称	建成年代	规划用途	建筑结构	层数	建筑面积(m ²)	评估单价(元/m ²)	评估总价(元)	备注
36	固原鼎新房地产有限公司	无	彭阳县栖翠苑小区二期三号楼负一层地下储藏室-136号	2015年	地下室	框剪	-1//12	23.86	1,530.00	36,500.00	***
37	固原鼎新房地产有限公司	无	彭阳县栖翠苑小区二期三号楼负一层地下储藏室-137号	2015年	地下室	框剪	-1//12	22.43	1,530.00	34,300.00	***
38	固原鼎新房地产有限公司	无	彭阳县栖翠苑小区二期三号楼负一层地下储藏室-138号	2015年	地下室	框剪	-1//12	24.47	1,530.00	37,400.00	***
39	固原鼎新房地产有限公司	无	彭阳县栖翠苑小区二期三号楼负一层地下储藏室-139号	2015年	地下室	框剪	-1//12	25.70	1,530.00	39,300.00	***
40	固原鼎新房地产有限公司	无	彭阳县栖翠苑小区二期三号楼负一层地下储藏室-140号	2015年	地下室	框剪	-1//12	25.70	1,530.00	39,300.00	***
41	固原鼎新房地产有限公司	无	彭阳县栖翠苑小区二期三号楼负一层地下储藏室-141号	2015年	地下室	框剪	-1//12	24.47	1,530.00	37,400.00	***
42	固原鼎新房地产有限公司	无	彭阳县栖翠苑小区二期三号楼负一层地下储藏室-142号	2015年	地下室	框剪	-1//12	11.01	1,530.00	16,800.00	***
合计								822.52	***	1,257,900.00	百位取整

十一、估价人员

姓名 注册号 签(章)名 签名日期

施玉虎 6420150002



2022年8月17日

窦晓彤 6420210014



2022年8月17日

十二、实地查勘期

实地查勘估价对象的起止日期自进入估价对象现场之日2022年3月30日至完成实地查勘之日2022年3月30日止。

十三、估价作业期

估价工作起止日期为自受理估价委托之日 2022 年 3 月 18 日至评估报告出具之日 2022 年 8 月 17 日止。

宁夏正业通房地产土地资产评估有限公司

二〇二二年八月十七日



涉执房地产处置司法评估报告附件

宁夏回族自治区彭阳县人民法院 鉴定委托书

(2022)宁0425法鉴016号

宁夏正业通房地产土地资产评估有限公司：

彭阳县法院执行局在执行刑事审判庭移送的(2020)宁0425刑初37号祁建刚、祁建君非法吸收公众存款罪一案中，被告人祁建刚、祁建君未履行人民法院生效法律文书确定的义务，应彭阳县人民法院执行局决定对案涉房屋价值进行鉴定。两被告人处于服刑阶段，不能参加选择鉴定机构，故依据《宁夏回族自治区高级人民法院对外委托检验鉴定评估审计等工作实施细则试行》等相关法律法规的规定，经网上随机摇号确定贵公司作为本案的鉴定机构。

委托事项和要求：对祁建刚、祁建君在该案中所涉及的房屋价值进行鉴定，请对我院提供的卷宗资料妥善保管、保密，不得外借或者供他人查阅。请贵公司自接到评估委托书之日起30日内完成鉴定工作，并出具正式的评估意见一式五份，连同我院移交的卷宗资料一并退回我院立案庭张哲文、王瑞（处）。



张哲文 联系电话：15101851862

王 瑞 联系电话：18195498509

邮寄地址：宁夏回族自治区固原市彭阳县悦龙新区 彭阳县
人民法院 立案庭（收） 立案庭电话：0954-7220121

宁夏回族自治区彭阳县人民法院

对外委托鉴定决定书

(2021)宁0425执1192号

彭阳县人民法院立案庭：

我院在执行彭阳县法院刑事审判庭移送执行祁建刚、祁建君非法吸收公众存款罪一案中，因被执行人祁建刚、祁建君未履行人民法院生效法律文书确定的义务，本院决定对栖翠苑二期1号地下车库、2号地下车库、栖翠苑二期工程1号宾馆、二期三号楼负一层地下室及祁建刚、刘雅萍共有的栖翠苑小区1号楼2单元102室、祁建君、徐文静共有的彭阳县茹河花园14号楼1单元101室房产进行委托评估。

鉴定事项和要求：对栖翠苑二期1号地下车库、2号地下车库、栖翠苑二期工程1号宾馆、二期三号楼负一层地下室及祁建刚、刘雅萍共有的栖翠苑小区1号楼2单元102室、祁建君、徐文静共有的彭阳县茹河花园14号楼1单元101室房产进行评估鉴定。

现将相关材料移交你处，请根据有关规定选定鉴定机构实施评估鉴定工作。鉴定完毕后，请将鉴定文书相关材料一并移交执行局。

鉴定费用暂由被执行人祁建刚预交。

彭阳法院执行局

二〇二二年二月二十日



关于申请中止（2022）宁 0425 法鉴字 016 号案件的回复

（2022）宁 0425 法鉴字 016 号

宁夏正业通房地产土地资产评估有限公司：

你公司关于（2022）宁 0425 法鉴字 016 号祁建刚、祁建君非法吸收公众存款一案的中止申请已收悉。现就你公司申请的事项函复如下：

同意中止该案的评估工作。



关于恢复（2022）宁0425法鉴字016号 案件的函

（2022）宁0425法鉴字016号

宁夏正业通房地产土地资产评估有限公司：

我院委托的（2022）宁0425法鉴字016号祁建刚、祁建君非法吸收公众存款一案。由于前期缺少测绘报告，故中止该案的评估，现涉及该案的测绘已经完成，请你公司恢复对该案的评估工作。

特此函告



证 明

彭阳县人民法院：

栖翠苑二期 1#、2#地下车库已完工未验收；1 号宾馆完成工程量的 85%，未验收；栖翠苑二期工程 3#住宅楼（地下一层 961.5 平方米）已验收且竣工备案。

特此证明

彭阳县建设工程质量监督站

2021 年 10 月 29 日

无法查封证明

因栖翠苑二期 1 号地下车库（1669.56 平方米）、2 号地下车库（2452.33 平方米）、1 号宾馆（6 层框架结构，4643.76 平方米）3 号楼负一层地下室(总面积 716.14 平方米) 没有进行预售许可登记备案无法进行查封。



中华人民共和国

建设用地规划许可证

正本

地字第 640425201320017 号

根据《中华人民共和国城乡规划法》第三十七、第三十八条规定，经审核，本用地项目符合城乡规划要求，颁发此证。

发证机关

日期 2013.6.7

用地单位	国源鼎新房地产经纪有限公司
用地项目名称	栖翠苑二期工程
用地位置	栖凤街以东，东出街以南，北城墙以北
用地性质	商住用地
用地面积	21.2亩
建设规模	总建筑面积3704.6m ² (含地下1096.6m ²)
附图及附件名称	5.规划总平面图
	1.申请
	2.彭发收条(2013)108号
	3.彭建函(2013)22号
	4.国有建设用地使用权出让合同2013-106号

遵守事项

- 一、本证是经城乡规划主管部门依法审核，建设用地符合城乡规划要求的法律凭证。
- 二、未取得本证，而取得建设用地批准文件、占用土地的，均属违法行为。
- 三、未经发证机关审核同意，本证的各项规定不得随意变更。
- 四、本证所需附图与附件由发证机关依法确定，与本证具有同等法律效力。

中华人民共和国

建筑工程施工许可证

编号642226201306090201

根据《中华人民共和国建筑法》第八条规定，经审查，本
建筑工程符合施工条件，准予施工。

特发此证

发证机关

日

期 2013年12月16日



建筑节能工程竣工报告 (施工单位)

建设单位	固原鼎新房地产有限公司		
工程名称	彭阳县柏翠苑小区3#住宅楼		
建设地址	柏翠苑以东、东关街以南老城墙以北		
建设规模	11126 m ²	合同价格	2687 万元
设计单位	宁夏方匠建筑设计有限公司		
施工单位	宁夏技安建设工程有限公司		
监理单位	宁夏固原自片区发展工程咨询有限公司		
合同开工日期	2013年11月02	合同竣工日期	2014年6月30
备注	柏翠苑小区3#住宅楼地下室(9615 m ²)地上11层		

注意事项:

- 一、本证放置施工现场，作为准予施工的凭证。
- 二、未经发证机关许可，本证的各项内容不得变更。
- 三、建设行政主管部门可以对本证进行查验。
- 四、本证自核发之日起三个月内应予施工，逾期应办理延期手续，不办理延期或延期次数、时间超过法定时间的，本证自行废止。
- 五、凡未取得本证擅自施工的属违法建设，将按《中华人民共和国建筑法》的规定予以处罚。

表A9-7


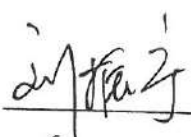
宁质监 () 字【 】第 _____ 号

工程注册编号: _____

工程竣工验收备案表

工程名称: 彭阳县栖翠苑小区3#楼

建设单位: 固原鼎新房地产有限公司

工程名称	彭阳县栖翠苑小区3#楼		工程地址	彭阳县南环路老油面厂旧址	
工程规模	1185.83m ²				
规划许可证号		工程类别	民用建筑	结构类型	框架
开工日期	2013.6.18	施工许可证号		监督注册号	
施工图审查意见		竣工日期	2015.12.4	工程用途	住宅
建筑节能设计文件审查备案登记号					
单位	名称			资质	负责人
建设单位	固原鼎新房地产有限公司				
勘察单位	宁夏固原建筑设计研究院(有限公司)				
设计单位	宁夏方正建筑设计有限公司				
施工单位	宁夏粮食建设工程有限公司				
监理单位	宁夏发展工程咨询有限公司			高工	13895140247
检测机构					
施工图审查机构					
监督机构	宁夏彭阳县建设工程质量监督站				
<p>备案事由:</p> <p>本工程已按《建设工程质量管理条例》第十六条规定和《房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收暂行规定》要求进行了竣工验收,条件具备,验收合格,备案文件齐全,现报送备案。</p>					
建设单位				负责人	
					
报送时间:		2015年12月4日			

内 容	份数	验证情况	备 注
1. 规划许可证及其它规划批复文件	5		
2. 施工图、设计文件审查报告	1		
3. 工程质量监督手续	1		
4. 工程施工许可证或开工报告	2		
5. 公安消防部门出具的验收证明文件	1		
6. 环保部门出具的认可(准许)使用文件	1		
7. 质量合格文件			
竣 工 收 备 案 文 件 清 单			
(1) 勘察部门对地基及处理的验收文件	1		
(2) 单位工程验收记录	1		
(3) 单位工程质量评定文件	3		
(4) 监理单位签署的《竣工移交证书》	1		
8. 地基与基础、结构工程验收记录及检测报告	7		
9. 工程竣工验收报告			
(1) 设计单位提出的《工程质量检查报告》	1		
(2) 勘察单位提出的《工程质量检查报告》	1		
(3) 监理单位提出的《工程质量评估报告》	1		
(4) 施工单位提出的《工程竣工报告》	1		
(5) 建设单位提出的《单位工程竣工验收报告》	1		
(6) 建筑节能工程验收备案文件	1		
10. 建设工程保修书	1		
11. 住宅质量保证书(住宅工程分户验收汇总表)	2		
12. 住宅使用说明书	1		
13. 其它文件			
备案收意见	本工程的竣工验收备案文件于 2010 年 06 月 26 日 收讫, 经验证文件齐全。 		
备案管理部门负责人		经办人	日期 2010.12.8

注: 1. 本表用钢笔、墨笔填写清楚;

2. 所列文件如为复印件应加盖复印单位的公章, 并注明原件存放处、经办人的姓名、日期;

3. 本表一式二份, 一份由备案管理部门存档, 一份交建设单位按规定年限保存;

4. 市政基础设施工程参照本表要求执行。

勘察
单位
意见

赵廷富 赵廷富
 姓名：赵廷富
 注册号：290102-AY006
 有效期：至2018年8月



单位(项目)负责人：赵廷富 2015年12月1日 (公章)

设计
单位
意见

质量合格



单位(项目)负责人：陈卫艳 2015年12月1日 (公章)

竣
工
验
收
意
见

施工
单位
意见

杨永刚
 宁2014060802017(00)
 建筑
 2011.03.17



单位(项目)负责人：杨永刚 2015年12月4日 (公章)

监理
单位
意见

李瑞瑞
 李瑞瑞

单位(项目)负责人：李瑞瑞 2015年12月4日 (公章)

建设
单位
意见

质量合格



单位(项目)负责人：李瑞瑞 2015年12月4日 (公章)

报送备案资料审核意见:

该工程相关法定建设程序文件 **符合** 要求; 质量合格文件 **符合** 要求; 工程竣工验收报告 **符合** 要求; 其它相关文件 **符合** 要求。
 存在问题:

工程质量监督结论:

该工程 **已全部** 完成工程设计和合同约定的各项内容; 工程竣工验收组织形式 **符合** 要求; 验收程序 **符合** 要求; 执行验收标准 **符合** 要求; 执行国家法律、法规情况 **符合** 要求; 须整改的问题 **已全部** 整改完毕, 验收结论 **有效**, 该工程报送备案。
 存在问题:

无

须记录的事项:

无

备案管理部门负责人

[Signature]

经办人

[Signature]

日期

2011年12月6日

备案管理机构审核意见:

彭阳县红翠苑小区内3#住宅楼

同意备案



原稿

2013.5.17

彭 阳 县 发展和改革局文件

彭发改发〔2013〕108号

关于栖翠苑小区二期工程可行性研究报告 的批复

固原鼎新房地产有限公司：

你公司报来《关于呈报彭阳县栖翠苑小区二期工程可行性研究报告的请示》（固鼎字〔2013〕07号）文件及相关材料收悉。根据县人民政府第20次政府常务会议（〔2012〕20号）“关于油面厂拆迁改造事宜”和县人民政府《关于同意国有建设用地使用权挂牌出让结果的批复》（彭政函〔2013〕36号）等有关文件及会议精神，经我局组织相关专家对平凉市建筑勘察设计院有限责任公司编制的《彭阳县栖翠苑小区二期工程可行性研究报告》进



行审查，同意修改后的可行性研究报告，现批复如下：

一、项目选址

项目选址位于县城东起义丰路、西邻栖凤街、北靠东岳街、南至老城墙。

二、主要建设内容

项目总占地面积 14130 平方米，总建筑面积 37094.6 平方米（地上建筑面积 29998 平方米，地下建筑面积 7096.6 平方米），其中：

1[#]住宅楼 6 层框架结构，建筑面积 3555.9 平方米；

2[#]住宅楼剪力墙结构，建筑面积 11641.6 平方米（地下一层建筑面积 1014.2 平方米），地上 11 层（一层为开敞式车库）；

3[#]住宅楼剪力墙结构，建筑面积 11185.8 平方米（地下一层建筑面积 961.5 平方米），地上 11 层；

商业位于 1[#]与 2[#]住宅楼之间靠栖凤街一侧，三层框架结构，建筑面积 815.1 平方米；

宾馆为转角型框架结构，地上 7 层（局部 2 层），地下一层，建筑面积 5509.6 平方米（地下一层建筑面积 734.3 平方米）；

地下车库 2 处，建筑面积 4386.6 平方米（1[#]地下车库建筑面积 1788.8 平方米，2[#]地下车库建筑面积 2597.8 平方米）；

同时配套附属工程及室内外管网。

三、项目供电、给排水、供热等设施接入城市系统，不单独

建设。项目建设期限为 2013 年 7 月至 2014 年底。

四、原则同意可行性研究报告中提出的招标、节能和环保方案。

五、投资概算及资金来源

工程估算总投资 12194 万元。资金来源：全额自筹。

六、请据此批复进一步做好项目各项前期工作，按照基本建设项目管理办法的有关要求，落实建设资金，委托有资质的设计部门编制工程初步设计报我局审批。

此复。



彭阳县发展和改革委员会

2013 年 6 月 5 日

抄送：县委办、人大办、政府办、政协办，县监察局、财政局、
建环局、国土局、审计局、统计局、地震局、农牧局、
人社局、工商局、税务局。

彭阳县发展和改革委员会

2013 年 6 月 5 日印发

土地国用 (2018) 第 40025 号

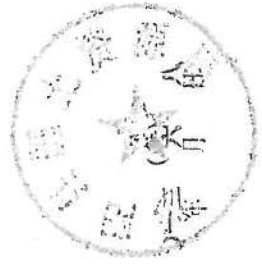
土地使用权人	固原鼎新房地产有限公司		
座落	彭阳县县城东都商贸物流园	图号	
地号	1-42-002	取得价格	0
地类(用途)	商住	出让土地使用权终止日期	住宅: 2023-05-09 商业: 2053-05-09
使用权面积	14130.00 m ²	其中	0.01 m ²
		独用面积	0.01
		分摊面积	0.01



根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用者合法权益，对土地使用者申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

证书监制机关

登记机关



彭阳县国土资源局
土地证书管理专用章
2018.5.11

估价对象位置图

(彭阳县栖翠苑小区二期三号楼负一层地下储藏室)



估价对象实地查勘照片

(彭阳县栖翠苑小区二期三号楼负一层地下储藏室)



估价对象外景



估价对象外景



估价对象内景



估价对象外景



估价对象外景



估价对象外景



估价对象外景



估价对象外景

宁夏正业通房地产土地资产评估有限公司备案证书

中华人民共和国
房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称：宁夏正业通房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：
(执行事务合伙人)

刘旂旒

住所：银川市金凤区宁安大街490号银川[BI]育
成中心九号楼

统一社会信用代码：916411007359529694

备案等级：壹级

证书编号：宁建房估证字[2007]第020号

有效期限：2020年8月31日—2023年8月30日



发证机关(公章) 二〇二〇年八月三十一日

注册房地产估价师证书



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00242576

姓名 / Full name

施玉虎

性别 / Sex

男



身份证件号码 / ID No.

64022219860815031X

注册号 / Registration No.

6420150002

执业机构 / Employer

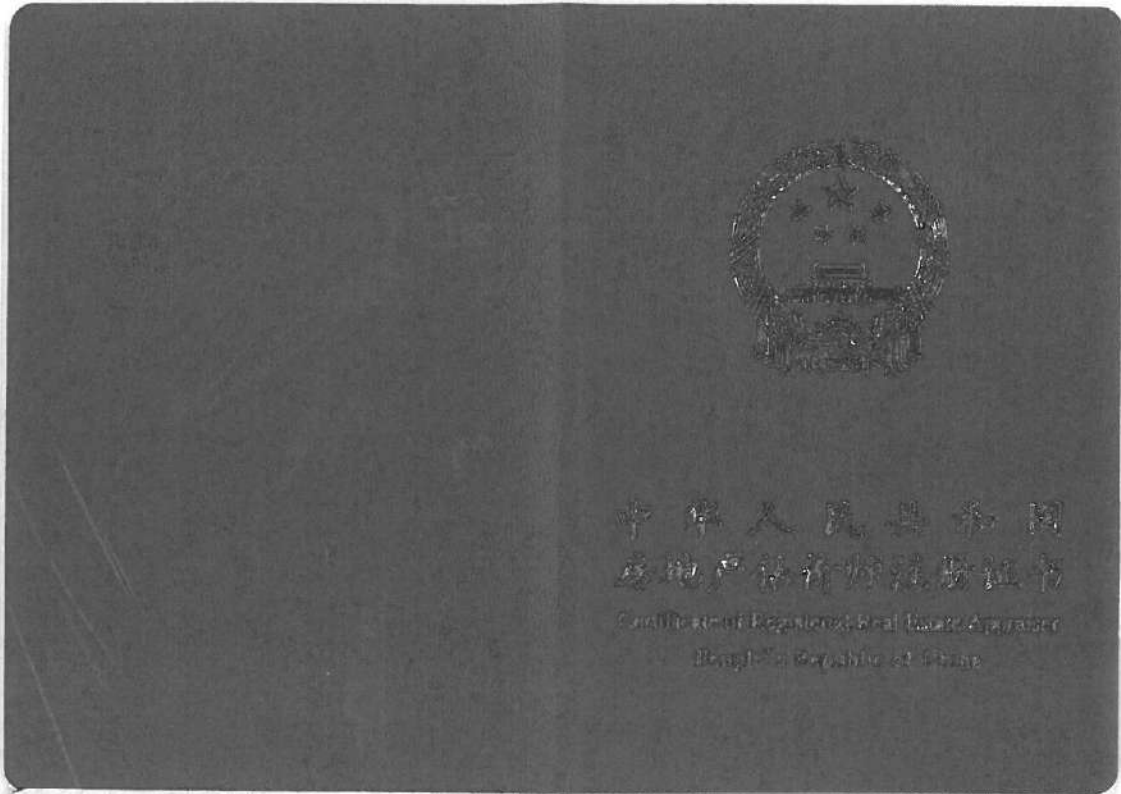
宁夏正业通房地产土地资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2024-3-1

持证人签名 / Bearer's signature

注册房地产估价师证书



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称，执行房地产估价业务，有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00246182

姓名 / Full name

窦晓彤

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

640102198904081821

注册号 / Registration No.

6420210014

执业机构 / Employer

宁夏正业通房地产土地资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2024-5-7

持证人签名 / Bearer's signature

