

## 致估价委托人函

石嘴山市大武口区人民法院：

受贵院的委托，我公司对涉执的位于大武口区朝阳东街大湖公寓1幢3单元1302号住宅房地产市场价值进行了评估。

估价目的：为石嘴山市大武口区人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

估价对象：郑斌、黄丽名下的位于大武口区朝阳东街大湖公寓1幢3单元1302号住宅房地产（包含所分摊的城镇住宅用途国有建设用地使用权）。

价值时点：2022年5月13日。

价值类型：市场价值。

估价方法：本公司注册房地产估价师根据估价目的，遵守客观、公正、科学、独立的估价原则，结合取得的资料及估价经验，对影响估价对象市场价值的因素进行综合分析的基础上，选用比较法和收益法两种估价方法估价。

估价结果：按照严谨的估价工作程序，确定估价对象在2022年5月13日满足本报告“估价假设和限制条件”下的市场价值为952,170.00元，大写（人民币）：玖拾伍万贰仟壹佰柒拾元整。

### 估价结果一览表

| 位置                     | 房屋结构  | 所在层/总层数 | 建筑面积(m <sup>2</sup> ) | 用途 | 竣工年代(年)    | 单价(元/m <sup>2</sup> ) | 房地产总价值(元)  |
|------------------------|-------|---------|-----------------------|----|------------|-----------------------|------------|
| 大武口区朝阳东街大湖公寓1幢3单元1302号 | 钢筋混凝土 | 13/26   | 229.66                | 住宅 | 2016年1月28日 | 4,146.00              | 952,170.00 |

根据估价委托人提供的《石嘴山市不动产登记信息查询单》记载：土地使用权类型为国有建设用地使用权，地类（用途）为城镇住宅用地，土地性质为出让，终止日期为2078年4月30日。

### 特别提示：

1、本估价报告仅用于石嘴山市大武口区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。

2、根据估价委托人提供相关资料，估价对象已备案至郑斌、黄丽名下，且未进行预告登记，未办理《不动产权证书》，估价对象尚登记在宁夏泰和嘉翔房地产有限公司名下。本次估价设定产权人郑斌、黄丽能正常办理产权，且未考虑郑斌、黄丽办理产权证书所需要缴纳的相关税费及其他相关债权债务。

3、《宁夏回族自治区个人房产备案信息查询证》《石嘴山市不动产登记信息查询单》中的房屋坐落为大武口区朝阳东街大湖公寓1幢3单元1302号，而估价委托人带领估价人员实际查勘的楼幢牌号为大湖公寓B幢三单元，经询问得知大湖公寓B幢3单元1302号即为大湖公寓1幢3单元1302号。本次以实际查勘的房屋与估价对象一致为前提进行评估的。

4、由于当事人未到场，未能进入估价对象内部进行查勘，根据《宁夏回族自治区石嘴山市大武口区人民法院价格评估委托书》及估价委托人主办法官意见，本次参照同地段、同类型其他房屋，以室内状况未装修进行评估，提请报告使用人注意。

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，足以影响估价对象价值时，应重新委托评估。

6、本报告使用期限自报告出具之日起一年内有效，即自2022年7月15日至2023年7月14日。

中联资产评估集团宁夏华恒信房地产资产评估有限公司

法定代表人（签章）：

二〇二二年七月十五日

之武静  
印

## 目录

|                   |    |
|-------------------|----|
| 估价师声明 .....       | 1  |
| 估价假设和限制条件 .....   | 2  |
| 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 .....      | 12 |
| 六、价值类型 .....      | 13 |
| 七、估价原则 .....      | 13 |
| 八、估价依据 .....      | 15 |
| 九、估价方法 .....      | 16 |
| 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 |

## 估价师声明

我们郑重声明:

1、注册房地产估价师在本估价报告中对事实的说明是真实、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说明的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,也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

4、注册房地产估价师依照中华人民共和国国家标准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)及《人民法院委托评估工作规范》(法办【2018】273号)等的规定进行估价工作,撰写本估价报告。

5、注册房地产估价师冯惠萍、张勇在估价委托人办案法官带领下已对估价对象进行了实地查勘,并记录拍摄了估价对象影像资料,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。

6、估价对象涉及的估价资料由估价委托人提供,资料的真实性、合法性、完整性由估价委托人负责,本报告使用人应当正确理解和使用估价结果,恰当使用本报告是估价委托人的责任,估价结果不等同于估价对象可实现价格,估价结果不应当被认为是对估价对象可实现价格的保证。

7、注册房地产估价师执行房地产估价业务的目的是对估价对象价值进行估算并发表专业意见,不具备对估价对象权属确认或发表意见的能力,不对估价对象的法律权属提供保证,如估价对象房地产发生权属纠纷,与执行估价业务的注册房地产估价师无关。

8、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

## 估价的假设和限制条件

### 一、估价假设与前提条件

#### (一) 一般假设

1、本次估价以估价委托人提供的《宁夏回族自治区石嘴山市大武口区人民法院价格评估委托书》【(2019)宁0202执1978号】《宁夏回族自治区个人房产备案信息查询证》《石嘴山市不动产登记信息查询单》为依据，我们未到有关主管部门对其记载内容的真实性进行核实，在无正当理由怀疑其合法性、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、估价人员对估价对象的实地查勘也仅限于在查勘之日的外观作一般性的查看，对未暴露及难以接触到的部位、水、电、消防或者其他设施设备无结构性损害等质量缺陷，本报告涉及估价对象的设施设备及房屋装修等情况以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假设前提。

3、本报告假设估价对象在现状条件下，按照法定用途持续使用。由于当事人未到场，未能进入估价对象内部查勘，估价委托人未明确估价对象存在租赁权、用益物权及占有使用情况，本机构经过尽职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。本次评估设定估价对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况。

4、在价值时点时的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。

5、本次估价以我公司估价人员进行实地查勘时间2022年5月13日为价值时点，本次假定人民法院拍卖（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无变化。

6、估价委托人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。

7、本次估价未考虑国家宏观经济政策发生重大变化（如国家财税、土地利用等政策的重大调整变化）以及遇有自然力和其他不可抗力对估价结论的影响。

## (二)特殊假设

### 1、未定事项假设

由于估价委托人未提供《国有土地使用证》，土地使用权人、使用权面积、地类用途、土地使用权类型、终止日期等土地权利状况不详，目前其实际用途为住宅用地。根据估价委托人提供的《石嘴山市不动产登记信息查询单》显示，房屋用途为住宅，土地使用权类型为国有建设用地使用权，地类（用途）为城镇住宅用地，土地性质为出让，终止日期为2078年4月30日，则至价值时点，其国有建设用地使用权剩余使用年限为55.96年。

### 2、背离事实假设

根据《石嘴山市不动产登记信息查询单》记载，估价对象已进行查封登记。根据本次估价目的，未考虑估价对象被查封的影响。

### 3、不相一致假设

(1) 根据《宁夏回族自治区个人房产备案信息查询证》记载，估价对象建筑面积为230.85平方米，而《石嘴山市不动产登记信息查询单》记载估价对象建筑面积为229.66平方米，二者登记面积不一致。本次依据估价委托人办案法官签字确认的《房屋建筑面积说明》，以《石嘴山市不动产登记信息查询单》记载的建筑面积229.66平方米为准进行评估。

(2) 《宁夏回族自治区个人房产备案信息查询证》《石嘴山市不动产登记信息查询单》中的房屋坐落为大武口区朝阳东街大湖公寓1幢3

单元1302号，而估价委托人带领估价人员实际查勘的楼幢牌号为大湖公寓B幢三单元，经询问得知大湖公寓B幢3单元1302号即大湖公寓1幢3单元1302号，本次以实际查勘的房屋与估价对象一致为假设前提。

#### 4、依据不足假设

(1) 本次评估，估价委托人提供的《宁夏回族自治区个人房产备案信息查询证》《石嘴山市不动产登记信息查询单》为复印件，估价人员未核对其原件，本次评估假设复印件所记载内容与原件一致，并以此为估价前提及假设限制条件。

(2) 根据估价委托人提供资料，估价对象已备案至郑斌、黄丽名下，且未进行预告登记，未办理《不动产权证书》，估价对象尚登记在宁夏泰和嘉翔房地产有限公司名下。本次估价设定产权人郑斌、黄丽能正常办理产权，且未考虑郑斌、黄丽办理产权证书所需要缴纳的相关税费及其他相关债权债务的假设条件下进行的。

(3) 由于当事人未到场，未能进入估价对象内部进行查勘，根据《宁夏回族自治区石嘴山市大武口区人民法院价格评估委托书》及估价委托人主办法官意见，本次参照同地段、同类型其他房屋，以室内未装修状况进行评估。

## 二、估价报告使用限制条件

1、本估价报告所涉及的估价对象范围由估价委托人确定并现场确认。

2、本报告使用期限内，估价委托人或者报告使用人应当按照法律规定和估价报告载明的使用范围使用估价报告，违反该规定使用估价报告的，本估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。未经估价机构书面同意，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，也不得以其他任何方式公开发表。报告解释权为

本估价机构所有。

3、本报告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，不能用作其他经济活动，如若用于其他用途本报告估价结论无效。

4、本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年（即自2022年7月15日至2023年7月14日）。若报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

5、本估价报告是严格按照房地产估价的原则和程序进行的，所评出的估价结果为公开市场假设条件下估价对象在价值时点的公开市场价值。

6、本估价对象范围为位于大武口区朝阳东街大湖公寓1幢3单元1302号住宅，总建筑面积为229.66平方米住宅用途房地产（包含所分摊的城镇住宅用途国有建设用地使用权），亦包含定着于房屋的影响房屋使用功能的设施设备，未包含房屋内外可移动的家具、器具、家用电器等。

7、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。

8、本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估价机构更正，否则，误差部分无效。

9、估价师声明、估价假设和限制条件、估价结果报告、附件都是报告书的组成部分，不得随意分割使用。本报告经法定代表人盖章，注册房地产估价师签章，估价机构盖章并作为一个整体时有效。

### 三、估价报告的使用



1、按照法律法规规定，估价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、估价委托人未明确所发生的评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等相关费用，本次估价结果中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估价对象被迫转让及处置后被执行人不自愿配合交付因素对估价结果的不利影响。

4、估价报告和估价结果使用的特别提示：

(1)应当按照法律规定和估价报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用估价报告。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)估价结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是估价对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对估价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，可能导致估价结果对应的估价对象状况、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，估价结果应当进行相应调整后才会使用；

(4)在估价报告使用期限或者估价结果使用期限内，估价报告或者估价结果未使用之前，如果估价对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，估价结果应当进行相应调整后才会使用；

(5)当事人、利害关系人收到估价报告后五日内可对估价报告向人民法院提出书面异议。

## 估价结果报告

### 一、估价委托人

估价委托人：石嘴山市大武口区人民法院

执行局地址：石嘴山市大武口区裕民南路朝阳派出所三楼

联系人：李宁

联系电话：18009526027

### 二、房地产估价机构：

机构名称：中联资产评估集团宁夏华恒信房地产资产评估有限公司

法定代表人：武静

住所：银川市兴庆区湖滨西街65号投资大厦四层415室

统一社会信用代码：91640100670432726G

备案等级：贰级

证书编号：宁建房估证字〔2018〕第004号

有效期限：2021年10月18日-2024年10月17日

### 三、估价目的

为石嘴山市大武口区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

估价对象范围为位于大武口区朝阳东街大湖公寓1幢3单元1302号住宅房地产（包含所分摊的城镇住宅用途国有建设用地使用权），亦包含定着于房屋的影响房屋使用功能的设施设备，未包含房屋内外可移动的家具、器具、家用电器及相关债权债务等。

#### (二) 估价对象区位状况

该住宅房地产所处区域规划用途主要为商业及住宅，其所在小区四至为：东临商业楼（石嘴山大武口东湖大酒店）、南临湖畔家园、西

临巷道、北临朝阳东街。该小区居住规模较小，该楼幢位于小区中部，大湖公寓1幢3单元1302号即是实际查勘的大湖公寓B幢3单元1302号，该楼栋共4个单元，1、2单元为东西朝向，3、4单元为南北朝向，该估价对象所在单元有2部电梯，2部步梯，一层为5户，所在层数/总层数为13/26层。影响住宅房地产价格的主要区位状况如下：

### 1、交通状况

对于居住房地产而言，交通条件主要指城市公共交通的通达程度。该房地产所处区域道路较通畅，有朝阳东街、世纪大道、山水大道通过，所临道路属于城市路网体系中的主干道，区域通7路、101路、102路、202路等公交车，交通较便捷。

### 2、生活服务设施及公共配套设施

估价对象周围基础配套设施及生活服务设施较完善，区域内有东方广场、五湖四海纪念碑、石嘴山市游泳馆、华夏奇石山文化旅游区、星海湖、石嘴山大武口汽车站、星月广场，附近有宜家便利店、尚层生活超市、鑫沐阳教育广场、银行、餐厅、服装店等各类生活服务配套设施。

### 3、教育配套设施

估价对象周围教育配套设施较完善，区域内有春雨幼儿园、石嘴山市第七小学、石嘴山市第十三小学、光明中学等教育配套设施。

### 4、外部公共基础设施状况

该区域基础设施较齐全，宗地外达到“七通”的开发程度(通上水、通下水、通路、通讯、通电、通暖、通天然气)，公共基础设施完善。

### 5、环境状况

主要包括大气环境、水文环境、声觉环境、视觉环境、卫生环境和人文环境等。估价对象所处区域街道较整洁，自然景观较优，无污染，

环境质量较好。

### (三) 估价对象基本状况

1、名称：大武口区朝阳东街大湖公寓1幢3单元1302号住宅房地产。

2、坐落：估价对象位于大武口区朝阳东街大湖公寓1幢3单元1302号，估价对象所在住宅区四至为：东临商业楼（石嘴山大武口东湖大酒店）、南临湖畔家园、西临巷道、北临朝阳东街。

3、规模：估价对象建筑面积229.66平方米。

4、用途：估价对象规划用途为住宅。

5、权属：根据估价委托人提供的《宁夏回族自治区个人房产备案信息查询证》记载，估价对象已备案至郑斌、黄丽名下；依据《石嘴山市不动产登记信息查询单》，登记产权人为宁夏泰和嘉翔房地产有限公司。估价对象未进行预告登记、未办理《不动产权证书》。本次估价设定郑斌、黄丽能正常办理产权，且未考虑郑斌、黄丽办理产权证书所需要缴纳的相关税费及其他相关债权债务。

### (四) 土地基本状况

1、四至：根据估价委托人提供《石嘴山市不动产登记信息查询单》，估价对象位于大武口区朝阳东街大湖公寓1幢3单元1302号。该土地四至为东临商业楼（石嘴山大武口东湖大酒店）、南临湖畔家园、西临巷道、北临朝阳东街。由于估价委托人未提供《国有土地使用证》，《石嘴山市不动产登记信息查询单》未记载土地分摊面积，故土地面积不详。

2、形状：该宗地地形、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威胁，土壤无污染。

3、土地使用权类型及性质：土地使用权类型为国有建设用地使用权，土地性质为出让。

4、土地用途及终止日期：土地用途为城镇住宅用地，终止日期为2078年4月30日。

5、开发程度：至价值时点时，土地开发程度达到宗地红线外“七通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通暖、通天然气），宗地红线内“七通一平”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通暖、通天然气及场地平整）。

#### （五）建筑物基本状况

1、建成时间：估价对象于2016年建成。

2、建筑结构：估价对象为钢筋混凝土结构。

3、户型：由于当事人未到场，未能进入估价对象内部进行查勘，根据《宁夏回族自治区石嘴山市大武口区人民法院价格评估委托书》及估价委托人主办法官意见，本次参照1202室房屋户型，即估价对象户型为4室2厅2卫。

4、朝向：南北。

5、楼层：所在层数/总层数为13/26层。

6、设施设备：估价对象给水、排水、通讯、电、天然气等设施齐全，均能正常使用。

7、装修状况：楼栋1-2层外墙干挂石材，2层以上外墙刷外墙涂料。单元门有两道，一道为双开不锈钢框玻璃门，一道为智能对讲防盗门。门厅地面铺地瓷砖，墙面贴石材，楼道地面铺石材，墙面贴面砖，顶棚石膏板吊顶。进户门安装防盗门。由于当事人未到场，未能进入估价对象内部进行查勘，根据《宁夏回族自治区石嘴山市大武口区人民法院价格评估委托书》及估价委托人主办法官意见，以室内状况为未装修进行评估。

8、使用及维护状况：由于当事人未到场，未能进入估价对象内部

查勘，估价委托人未明确估价对象存在租赁权、用益物权及占有使用情况，本次评估设定估价对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况，房屋维护状况一般，能够满足使用要求。

### (六) 权益状况

#### 1、不动产权登记状况

根据估价委托人提供《宁夏回族自治区个人房产备案信息查询证》记载：

|      |                                       |
|------|---------------------------------------|
| 姓名   | 郑斌、黄丽                                 |
| 证件号码 | 64020319790929003X、640203197808151022 |
| 房屋坐落 | 大武口区朝阳东街大湖公寓1幢3单元1302号                |
| 房产性质 | 住宅                                    |
| 房产面积 | 230.85                                |

根据估价委托人提供《石嘴山市不动产登记信息查询单》查询编号1543860025481019394 记载：

|                 |                           |        |      |                       |      |            |    |       |   |       |   |
|-----------------|---------------------------|--------|------|-----------------------|------|------------|----|-------|---|-------|---|
| 产权人             | 宁夏泰和嘉翔房地产有限公司             |        |      |                       |      |            |    |       |   |       |   |
| 产权证号            | 宁(2019)石嘴山市不动产权第D0003980号 |        |      |                       |      |            |    |       |   |       |   |
| 房屋坐落            | 大武口区朝阳东街大湖公寓1幢3单元1302号    |        |      |                       |      |            |    |       |   |       |   |
| 共有情况            | 单独所有                      |        |      |                       |      |            |    |       |   |       |   |
| 房屋状况            |                           |        |      |                       |      |            |    |       |   |       |   |
| 房屋编号            | 结构                        | 总层数    | 所在层  | 建筑面积(m <sup>2</sup> ) | 房屋用途 | 竣工年代       | 附记 |       |   |       |   |
| 597960          | 钢筋混凝土结构                   | 26     | 13   | 229.66                | 住宅   | 2016-01-28 |    |       |   |       |   |
| 土地状况            |                           |        |      |                       |      |            |    |       |   |       |   |
| 使用权类型           | 分摊面积(m <sup>2</sup> )     | 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 | /                         | 城镇住宅用地 | 出让   | 2078-04-30            |      |            |    |       |   |       |   |
| 不动产限制信息         |                           |        |      |                       |      |            |    |       |   |       |   |
| 是否有产权           | 是                         | 是否有预告  | 否    | 是否有抵押                 | 否    | 是否有查封      | 是  | 是否有异议 | 否 | 是否有冻结 | 否 |

《宁夏回族自治区个人房产备案信息查询证》记载估价对象建筑面积为 230.85 平方米，《石嘴山市不动产登记信息查询单》记载建筑面积为 229.66 平方米，二者登记面积不一致。本次依据估价委托人办案法官签字确认的《房屋建筑面积说明》，即以《石嘴山市不动产登记信息查询单》记载的建筑面积 229.66 平方米为准进行评估。

## 2、他项权利状况

### (1) 抵押情况

根据《石嘴山市不动产登记信息查询单》记载:估价对象未抵押。

### (2) 租赁及典当情况

由于当事人未到场，未能进入估价对象内部查勘，估价委托人未明确估价对象存在租赁权、用益物权及占有使用情况，本次评估设定估价对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况。

## 3、查封情况

根据《宁夏回族自治区个人房产备案信息查询证》记载：

| 业务号            | 查封机关       | 查封类型 | 查封文件           | 查封文号           | 查封期限                         | 登记时间        |
|----------------|------------|------|----------------|----------------|------------------------------|-------------|
| 20181217016201 | 石嘴山市中级人民法院 | 预查封  | (2018)宁02执274号 | (2018)宁02执274号 | 2018年12月17日起<br>2021年12月17日止 | 2018年12月17日 |

## 4、涉案情况

根据估价委托人提供的《宁夏回族自治区石嘴山市大武口区人民法院价格评估委托书》记载：估价对象涉及宁夏银行股份有限公司石嘴山分行与石嘴山市峰豪煤制品有限公司、李燕平、平罗县广泽煤业有限公司、郑兴文、郑斌、李轲借款合同纠纷一案，该房地产正处于司法诉讼程序之中。本次评估未考虑拍卖财产上原有的担保物权及其他优先受偿权等因素对该房地产市场价值的影响。

## 五、价值时点

2022年5月13日(以估价人员实地查勘日期为价值时点)。

## 六、价值类型

根据估价目的,确定本次估价选择的价值类型为市场价值。

“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

本次估价遵守独立、客观、公正原则、合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳利用原则等技术性原则。

### 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

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,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)。因此,合法原则中所讲的“法”,是广义的“法”。

但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一种状况的房地产,就应将其作为那种状况的房地产来估价。

### 3、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的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。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

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

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。估价对象房地产为已经建成投入使用多年的存量房地产,尚未取得新的

规划审批手续，维持现状用途继续利用最为有利，因此以现状用途使用为前提进行估价。

## 八、估价依据

### (一) 法律、法规及政策文件依据

- 1、《中华人民共和国土地管理法》（2004年8月28日中华人民共和国主席令第28号，2019年8月26日第三次修正）；
- 2、《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）；
- 3、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007年8月30日中华人民共和国主席令第72号，2019年8月26日第三次修正）；
- 4、《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日中华人民共和国主席令第46号）；
- 5、《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）；
- 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、[2011]21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、《人民法院委托评估工作规范》（法办【2018】273号）；
- 9、《最高人民法院关于民事诉讼证据的若干规定》（法释【2019】19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。

## (二) 技术标准

- 1、《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)。

## (三) 估价委托人提供的有关资料

- 1、《宁夏回族自治区石嘴山市大武口区人民法院价格评估委托书》(2019)宁0202执1978号；
- 2、《宁夏回族自治区个人房产备案信息查询证》；
- 3、《石嘴山市不动产登记信息查询单》；
- 4、《房屋建筑面积说明》。

(四) 估价机构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、估价对象实地查勘记录及影像资料；
- 2、估价人员实地调查所取得的资料；
- 3、估价机构搜集掌握的相关资料。

## 九、估价方法

### (一) 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。

### (二) 估价方法选用：

估价对象位于大武口区朝阳东街大湖公寓1幢3单元1302号，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，规划用途亦为住宅，估价人员现场查勘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使用，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。

### (三) 估价方法定义及基本公式

#### 1、比较法：

比较法是指在同一供求范围内，选择价值时点近期的若干类似房地产交易实例，然后对这些可比实例的成交价格进行适当的处理来求取估价对象的价值的方法。本次估价师选取了一定数量与估价对象类似的房地产的比较实例，通过交易情况修正、市场状况调整、区位状况调整、实物状况调整、权益状况调整后采取算数平均值的方法得出估价对象比较价格。

比较法计算公式：

估价对象房地产市场价格=可比实例价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数

## 2、收益法:

收益法是指预测估价对象未来各期的净收益,然后利用适当的报酬率将其折算到价值时点后相加来求取估价对象价值的方法。本次估价是考虑未来各期净收益每年不变的情况下进行的,具体计算公式为:

$$V=A/Y[1-1/(1+Y)^n]$$

其中:

V: 收益价值

A: 未来各年的净收益

Y: 报酬率

n: 收益年限

## 十、估价结果

按照严谨的估价工作程序,确定估价对象在2022年5月13日满足本报告“估价假设和限制条件”下的市场价值为952,170.00元,大写(人民币):玖拾伍万贰仟壹佰柒拾元整。

估价结果一览表

| 位置   | 房屋结构  | 所在层/总层数 | 建筑面积(m <sup>2</sup> ) | 用途 | 竣工年代(年)    | 单价(元/m <sup>2</sup> ) | 房地产总价值(元)  |
|--|-------|---------|-----------------------|----|------------|-----------------------|------------|
| 大武口区朝阳东街大湖公寓1幢3单元1302号   | 钢筋混凝土 | 13/26   | 229.66                | 住宅 | 2016年1月28日 | 4,146.00              | 952,170.00 |
| <p>根据估价委托人提供的《石嘴山市不动产登记信息查询单》记载:土地使用权类型为国有建设用地使用权,地类(用途)为城镇住宅用地,土地性质为出让,终止日期为2078年4月30日。</p> |       |         |                       |    |            |                       |            |

十一、注册房地产估价师

| 姓名  | 注册号        | 签名(盖章)  | 签名日期       |
|-----|------------|---|------------|
| 冯惠萍 | 6420180001 | <br>中国注册房地产估价师<br>冯惠萍<br>注册号: 6420070003<br>宁夏住建厅统一监制 2014年9月1日 | 2022年7月15日 |
| 张勇  | 6420140006 | <br>中国注册房地产估价师<br>张勇<br>注册号: 6420140006<br>宁夏住建厅统一监制 2014年9月22日 | 2022年7月15日 |

十二、实地查勘期

本项目注册房地产估价师对估价对象进行实地查勘的日期为2022年5月13日。

十三、估价作业期

2022年5月13日至2022年7月15日

中联资产评估集团宁夏华恒信房地产资产评估有限公司

二〇二二年七月十五日



# 宁夏回族自治区石嘴山市大武口区人民法院 价格评估委托书

(2019)宁0202执1978号

中联资产评估集团宁夏华恒信房地产资产评估有限公司：

本院在执行宁夏银行股份有限公司石嘴山分行与石嘴山市峰豪煤制品有限公司、李燕平、平罗县广泽煤业有限公司、郑兴文、郑斌、李轲借款合同纠纷一案中，需对郑斌名下位于大武口区朝阳东街大湖公馆公寓1幢3单元1302号房屋进行价格评估。依照《最高人民法院关于人民法院执行工作若干问题的规定（试行）》第47条、《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》第四条的规定，请你单位对上述财产进行价格评估，并将书面评估报告一式四份于接受委托之日起一个月内报送我院。如需延长委托时间，请书面向本院申请。如无法入户勘验，参照同地段、同类型其他一般装修或无装修房屋进行评估。

附：委托评估财产相关材料



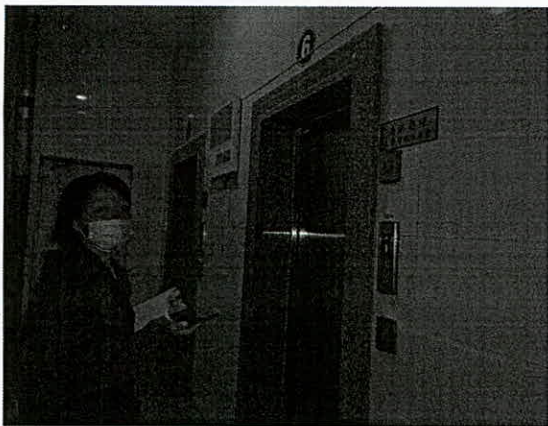
联系人：李宁

联系电话：18009526027

执行局地址：石嘴山市大武口区裕民南路朝阳派出所三楼。







# 宁夏回族自治区个人房产备案信息查询证



本人就申报情况作如下承诺：本人所提交的个人信息真实有效；如因申报不实导致法律纠纷，概由本人承担全部法律责任，与查询单位无关。

经查询宁夏回族自治区互联网+智慧房产服务平台，截止2022年3月4日10:51:2申请人房屋备案信息如下：

编号：QFC202288656

2022年03月04日10时51分

| 姓名 | 证件号码               | 房产性质 | 房产面积(m <sup>2</sup> ) | 房屋坐落                   | 合同编号      |
|----|--------------------|------|-----------------------|------------------------|-----------|
| 郑斌 | 64020319790929003X | 住宅   | 230.85                | 大武口区朝阳东街大湖公寓1幢3单元1302号 | YS0019011 |
| 黄丽 | 640203197808151022 | 住宅   | 230.85                | 大武口区朝阳东街大湖公寓1幢3单元1302号 | YS0019011 |

- 注意：
- 1、本查询结果是由申请人持身份证件查询，此证明仅证明查询系统时点时的房屋备案状态，仅用于个人查询。涉及的房屋登记及限制信息，请向不动产登记事务中心核查。
  - 2、如提供的证件号码与房屋登记系统中记录的证件号码不一致导致无法查询的不在本次查询范围内。
  - 3、申请人请当场核实信息是否准确，如信息有误请及时告知工作人员，隐瞒不报或提供虚假信息，自行承担法律责任。
  - 4、申请人通过扫描表格右上角的二维码验证真伪，或登录石嘴山市房管局门户网站查询真伪。

查询网址：[http://www.nxzhzj.cn/estateTradeR01/portals/query\\_validat.jsp](http://www.nxzhzj.cn/estateTradeR01/portals/query_validat.jsp)

验证码：suZPAos0

石嘴山市房产



### 查封登记信息

单元号: 640202002002GB00010F00010258

|       |     |   |  |  |
|-------|-----|---|--|--|
| 内容    | 业务号 | 20181217016201  |  |  |
| 查封机关  |     | 石嘴山市中级人民法院  |  |  |
| 查封类型  |     | 预查封   |  |  |
| 查封文件  |     | (2018)宁02执274号  |  |  |
| 查封文号  |     | (2018)宁02执274号  |  |  |
| 查封期限  |     | 2018年12月17日起<br>2021年12月17日止  |  |  |
| 查封范围  |     |   |  |  |
| 登记时间  |     | 2018年12月17日   |  |  |
| 登簿人   |     | 马娟  |  |  |
| 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: 宁夏银行股份有限公司石嘴山分行<br>法官名称: 王成龙、王俊, 联系电话: 18009520231<br>被查封权利人: 郑斌、李桐、郑兴文、李燕平 |  |  |

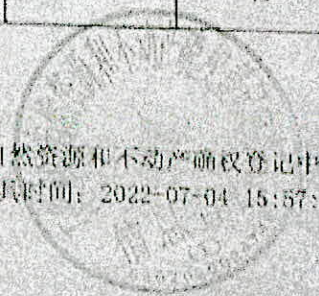
# 石嘴山市不动产登记信息查询单

查询编号: 1543860025481019394

|                 |                       |                           |       |                       |       |            |          |    |
|-----------------|-----------------------|---------------------------|-------|-----------------------|-------|------------|----------|----|
| 查询情况            | 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                   | 宁夏泰和嘉翔房地产有限公司             |       |                       | 证件号码  | 56412091-X |          |    |
|                 | 产权证号                  | 宁(2019)石嘴山市不动产权第D0603980号 |       |                       |       |            |          |    |
|                 | 房屋坐落                  | 大武口区朝阳东街大湖公寓1幢3单元1302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 <sup>2</sup> ) | 房屋用途  | 竣工年代       | 取得价格(万元) | 附记 |
| 597960          | 钢筋混凝土结构               | 25                        | 13    | 229.65                | 住宅    | 2016-01-28 | 0        |    |
| 土地状况            |                       |                           |       |                       |       |            |          |    |
| 使用权类型           | 分摊面积(m <sup>2</sup> ) | 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 |                       | 城镇住宅用地                    |       |                       | 出让    | 2078-04-30 |          |    |
| 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          |          |    |

本证明依据不动产登记簿内容出具,仅供参考  
 调查人: 马小娟 陈雷

石嘴山市自然资源和不动产登记中心  
 出具时间: 2022-07-04 15:57:21



## 关于评估房屋建筑面积的情况说明

因调查的资料《宁夏回族自治区个人房产备案信息查询证》记载建筑面积为 230.85 平方米，而《石嘴山市不动产登记信息查询单》记载建筑面积为 229.66 平方米，经与房管部门沟通后，请估价机构以《石嘴山市不动产登记信息查询单》记载建筑面积为 229.66 平方米为准进行评估。

石嘴山市大武口区区人民法院

2022年7月4日

办案法官：李宁

