# 房地产估价报告

宁成竹(2022)司法估字第153号

项目名称：关于郑志武(身份证号：330382198201140995)位于银川市金凤区满城南街溪城华府花园9号楼2单元602室涉执房地产司法评估

估价委托人：银川市兴庆区人民法院

房地产估价机构：宁夏成竹房地产土地资产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：杨春海(注册号:6420100010)
马荣华(注册号:6420060008)

报告备案编号：202208250024

报告出具日期：2022年08月25日

# 涉执房地产司法评估报告

估 价 项 目 名 称：关于郑志武(身份证号：330382198201140995)位于银川市金凤区满城南街溪城华府花园9号楼2单元602室涉执房地产司法评估

估 价 委 托 人：银川市兴庆区人民法院

房地产估价机构：宁夏成竹房地产土地资产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：杨春海(注册号6420100010)

马荣华(注册号6420060008)

估价报告出具日期：2022年08月25日

估 价 报 告 编 号：宁成竹(2022)司法估字第153号

# 致估价委托方函

银川市兴庆区人民法院:

受你院委托，为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，我公司估价人员对郑志武(身份证号:330382198201140995)单独所有的位于银川市金凤区满城南街溪城华府花园9号楼2单元602室，位于6-7层，所在幢总层数7层，建筑面积为237.3平方米及其所分摊的33.9平方米住宅用途国有出让建设用地土地使用权涉执房地产市场价值司法评估。

估价对象通过估价人员实地查勘，认真分析调查收集到的资料，根据估价对象的实际情况及特点，对照估价人员对该区域房地产市场状况的调查情况，结合本次评估目的，遵循房地产估价方法的确定原则认为:本次评估采用比较法和收益法两种估价方法分别进行评估。通过对几种方法测算结果的分析，并经估价人员对房地产市场情况的调查，在满足全部的估价假设和限制条件下，确定估价对象在价值时点2022年08月20日的估价结果。

估价对象在价值时点2022年08月20日的估价结果如下:

[详见下页，本页以下空白]。

# 房地产估价对象及司法评估结果一览表

<table>
<tr><td colspan="2">权利人</td><td colspan="6">郑志武(身份证号：330382198201140995)</td></tr>
<tr><td colspan="2">房屋坐落</td><td colspan="6">银川市金凤区满城南街溪城华府花园 9 号楼 2 单元 602 室</td></tr>
<tr><td colspan="2">产权证号</td><td colspan="6">房权证金凤区字第 2015084236 号</td></tr>
<tr><td colspan="2">登记时间</td><td colspan="6">---</td></tr>
<tr><td colspan="2">共有情况</td><td colspan="6">单独所有</td></tr>
<tr><td>幢号</td><td>房号</td><td>结构</td><td>房屋总层数</td><td>所在层数</td><td>建筑面积（㎡）</td><td>规划用途</td><td>竣工年代</td></tr>
<tr><td>9</td><td>2-602</td><td>钢混</td><td>7 层</td><td>6-7 层</td><td>237.3</td><td>住宅</td><td>2010 年</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="3">公开市场价值</td><td colspan="3">单价：</td><td colspan="2">￥8956</td><td colspan="2">元/平方米</td></tr>
<tr><td colspan="3">总价：</td><td colspan="2">￥2125259</td><td colspan="2">元整</td></tr>
<tr><td colspan="3">总价：人民币</td><td colspan="4">贰佰壹拾贰万伍仟贰佰伍拾玖元整</td></tr>
<tr><td colspan="8">使用报告的有关特别提示：<br>1. 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”请认真阅读，以免使用不当，造成损失；<br>2. 估价报告有效期:本估价报告及估价结果使用有效期为自报告出具之日起壹年。</td></tr>
</table>

宁夏成竹房地产土地资产评估咨询有限公司

法定代表人:杨春海

2022 年 08 月 25 日

# 目录

# 估价师声明

我们郑重声明：

1.注册房地产估价师在估价报告中对事实的说明是真实的和准确的，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，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。如假设条件不成立，则估价结果亦不成立。

3.注册房地产估价师与本估价报告的估价对象没有现实和潜在的利益，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、估价委托人及该估价利害关系人没有偏见；

4.注册房地产估价师是按照中华人民共和国国家标准GB/T50291-2015《房地产估价规范》和GB/T50899-2013《房地产估价基本术语标准》以及相关房地产估价专业标准进行估价工作、撰写估价报告。

5.本估价机构房地产估价人员于2022年08月20日到现场对估价对象进行了实地查勘，搜集并要求委托人提供并对其负责的合法、真实、准确、完整的估价所需资料。

6.我们本估价报告的估价项目中没有得到本公司以外的重要专业帮助。

7.我们在估价作业过程中严格遵守职业道德和行业管理规定。

8.本估价报告无副本，复印件无效，任何使用本估价报告书复印件的行为所造成的后果与本估价机构和估价师无关。

# 估价的假设和限制条件

## 一、本次估价的假设

(一)一般假设

1.估价委托人提供了估价对象《银川市不动产登记信息查询单》(复印件)。我们对其权属、面积、用途等资料进行了检查，我们无理由怀疑其合法性、真实性、准确性、完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料是合法的、真实的、准确的、完整的。

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，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的的专业机构进行、检测的情况下，假定估价对象能正常安全使用。

3.估价人员对估价对象的查勘限于估价对象外观和使用状况，估价人员不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任，也不承担对其他被遮盖、未暴露及难于接触到的部分进行查勘的责任。只能以其建筑质量符合原设计要求和有关质量标准为假设前提。

4.估价对象现场由申请人指认，我们假定估价对象估价所依据《银川市不动产登记信息查询单》的地址与现场一致。

5.本次估价根据现场查勘，房屋现状居住使用人非产权人，现状居住使用为第三人，并由现状居住使用人对房屋进行了室内装修及局部改造，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（包括建筑年代、建筑结构、建筑面积、使用状况等）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。

6.本次评估以价值时点估价对象的实物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、装修变化、改变用途等因素对估价对象价值的影响。

(二)未定事项假设

容积率根据勘查及估价人员掌握的有关资料假定以估价对象的所在项目现状容积率为准。

(三)背离事实假设

1.假定估价对象是在未查封、未设立担保物权及其他优先受偿权下的财产进行评估。

2.估价委托人估价目的不存在特殊需要、交易条件设定或约定。

(四)不相一致假设

无不相一致。

(五) 依据不足假设

1.估价委托人未提供《房屋所有权证》、《国有土地使用证》等资料，本次评估依据《银川市不动产登记信息查询单》记载内容为准。

2.估价人员未掌握评估对象欠缴税费、拖欠物业费、供暖费、水电气费等情况及金额，我们假定不存在上述费用欠缴情况或与估价对象房屋评估价值无关；

3.根据估价委托人提供的《银川市不动产登记信息查询单》未记载估价对象的共有情况，本次评估设定估价对象共有情况为单独所有；

4.实地查勘时，对房屋仅进行良好性察看，并未进行结构性等内在质量进行检测测试，故无法确定其内部缺损。本报告假设在现状条件下估价对象无结构性损害等质量缺陷，建筑质量合乎安全标准，并与其他相关要素相结合，能够按照最高最佳使用原则正常、持续使用。

## 二、本次估价报告的使用限制

1.本次评估是在独立、公正、客观、合法的原则下作出的，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。本专业意见是宁夏成竹房地产土地资产评估咨询有限公司出具的，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。

2.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值。若房地产市场发生明显变化，价值时点、房地产利用方式、房地产状况、房地产面积、房地产处置方式、规划利用条件等影响地价的因素发生变化，本结果应作相应的调整。随着时间推移，市场情况及估价目的变化，该价值需作相应的调整甚至重估。

3.本估价报告仅为估价委托人提供涉执房地产市场价值提供意见参考，在应用估价结果时，应充分考虑国家对房地产、土地管理的法律、法规和政策规定。其他目的和用途无效，违反该规定使用本评估报告的，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

4.本估价报告仅对涉执房地产价值作出参考意见，不对涉执民事纠纷发表意见；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。

5.估价报告使用的有效期为:自估价报告出具日起 1 年内有效。

6.本次估价形成的估价报告使用权归估价委托人所有，未经过本机构许可，不得向其他机构、单位或个人复制文本，不得使用于与本次工作无关的任何公开文件、通知或报告中，也不得以任何形式公开发表和肢解本估价报告。

7.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，当事人、利害关系人收到评估报告后五日内对评估报告的参照标准、计算方法或者评估结果等提出书面异议的，人民法院应当在三日内交评估机构予以书面说明。

8.估价委托人及有关方若发现本估价报告中文字或数字有打印、校对

错误或其他纰漏，应及时通知本估价机构修改补正，否则，该错误或纰漏部分无效。

9.估价委托人如违规使用本估价报告和结果，由估价委托人承担一切责任，本机构不承担法律责任。

10.本估价报告分为“估价结果报告”和“估价技术报告”两部分。本“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。

11.本估价报告由宁夏成竹房地产土地资产评估咨询有限公司负责解释。

# 估价结果报告

## 一、估价委托人:

名　　称：银川市兴庆区人民法院

## 二、房地产估价机构:

估价机构名称：宁夏成竹房地产土地资产评估咨询有限公司

统一社会信用代码：91640100735971 49XL

注册地址：银川市金凤区高新区科技街综合楼A段1-4层

法定代表人：杨春海

注册资本金：壹佰万圆整

成立日期：2002年9月20日

营业期限：长期

经营范围：房地产价格评估；土地价格评估；资产评估；社会稳定风险评估；房地产信息咨询服务。

估价资格等级：贰级

证书编号：宁建房估证字[2007]第014号

联系电话：0951-5670616

## 三、估价目的:

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:

**1.房地产基本状况的描述:**

(1).名称:银川市金凤区满城南街溪城华府花园9号楼2单元602室涉执房地产司法评估;

(2).坐落:估价对象位于银川市金凤区满城南街溪城华府花园9号楼2单元602室，其四至范围为：东至典农河、西至满城南街、南至森林公园

B 岛、北至森林公园美林湾。

(3).范围:估价对象范围为包括建筑物及其所分摊国有建设用地土地使用权。包括依附于房屋建筑物的不可分割的设施设备及装修价值；不包括家具家电、机器设备等财产；

(4).规模:建筑面积为 237.3 平方米；

(5).用途:房屋性质商品房，规划用途为住宅，实际用途为住宅；

**2.房地产实物状况的描述:**

**(1).土地实物状况的描述:**

①.土地面积:估价对象位于银川市金凤区满城南街溪城华府花园 9 号楼 2 单元 602 室，共有宗地面积不详；

②.土地形状:估价对象所在区域形状较规则；

③.地形地势:地势平坦；

④.地质: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；

⑤.土壤:土地未受过污染，非垃圾场、盐碱地等；

⑥.土地开发程度: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、通气及土地平整)的开发程度。

**(2).建筑物实物状况的描述:**

①.建筑规模:估价对象建筑面积为 237.3 平方米；所在幢楼宇地上总层高约 21 米，层高约为 2.8 米；

②.建筑结构:为钢混结构；整体结构稳定，所在幢基础稳固、无沉降现象，工程质量良好；

③.设施设备:配套给排水、采暖、通风、电讯、燃气、电梯等设施设备；室内暖气为地暖；室内地面、墙面及门窗完好，维护及使用状况较好；

④.装饰装修:估价对象所在幢外墙面贴墙砖，进户门为防盗门，室内为

套装木门，断桥铝窗户。室内客厅地面铺地瓷砖，卧室地面铺木地板，墙面软包装饰，顶棚石膏板装饰吊顶；厨房及卫生间地面铺地瓷砖，墙面贴面砖，顶棚刷防水涂料；阳台做封闭装修改造，阳台地面铺地瓷砖，墙面贴面砖，断桥顶棚；

⑤.空间布局:单元设计为一梯二户，户型为一层一室二厅一厨一卫，二层四室一卫一阳台；各空间的交通流线合理，利用率较高；

⑥.建筑功能:外墙保温，室内通风、采光较好；

⑦.外观:外观规则整齐，新旧程度较新；

⑧.新旧程度:建成于 2010 年。

**3.房地产权益状况的描述:**

**(1).土地权益状况的描述:**

①.土地所有权:国有土地使用权；

②.土地使用权状况:土地使用权权利人为郑志武(身份证号：330382198201140995)，为单独所有；

③.土地使用管制情况:未有使用管制情况，根据规划用途使用；

④.土地使用权面积：分摊土地使用权面积 33.9 平方米；

⑤.地类(用途)：城镇住宅用地；利用现状符合规划用途；

⑥.土地使用权类型：出让；

⑦.土地使用权日期：终止日期 2054 年 03 月 15 日止；

⑧.他项权利设立情况:根据委托人提供的资料，估价对象房屋设定他项权利，根据房地合一原则，估价对象国有土地使用权应同时设定抵押、查封；

**(2).建筑物权益状况的描述:**

①.房屋所有权人:房屋所有权人为郑志武(身份证号：330382198201140995)，产权证号：房权证金凤区字第 2015084236 号；共有情况:单独所有；

②.规划用途：住宅；

③.他项权利设立情况:不动产(房屋)限制信息:有产权、无预告、已抵押、已查封、无异议、无冻结。

**4.房地产区位状况的描述:**

**(1).位置的描述:**

①.坐落:估价对象位于银川市金凤区满城南街溪城华府花园 9 号楼 2 单元 602 室；

②.方位:估价对象位于银川市金凤区中部区域；

③.与相关场所的距离:估价对象距离银川火车站约 3.3 千米，距离银川旅游汽车站约 10.1 千米，距银川河东国际机场约 32.0 千米，交通较便利、通达度较好。

④.临街状况:估价对象相邻满城南街。

⑤.朝向:估价对象南北朝向；

⑥.楼层:估价对象所在幢总层数为 7 层，所在层为 6-7 层;

**(2).交通的描述:**

①.道路状况：满城南街是城市主要交通干道,车流量较大，路面状况较好；

②.出入可利用的交通工具:所在区域内有公共汽车或出租车等，交通路网密集，主要分布有满城南街等交通干道，附近通行 18、521、528 路等公交汽车；

③.交通管制情况:无交通管制；

④.停车方便程度:估价对象停车方便；

**(3).外部配套设施的描述:**

①.外部基础设施:道路、给水、排水(雨水、污水)、电力、通信(电话、互联网、有线电视)、供热、燃气等设施的完备。

②.外部公共服务设施:所在区域内有中国建设银行、黄河农村商业银

行；金凤区第十小学、金凤区第三小学；估价对象周围有新华百货 CC Park 购物广场、银川市第二人民医院等；区域内商业繁华度较好，公共配套设施完善。

**(4).周围环境的描述:**

①.自然环境:环境较好、整洁，空气、噪声、水、辐射、固体废料等无污染，环境卫生状况较好。

②.人文环境:估价对象所在地区的居民治安状况、相邻类似房地产利用状况相似；

③.景观:附近有森林公园等景观。

## 五、价值时点:

价值时点为 2022 年 08 月 20 日(为估价人员实地查勘估价对象完成之日)。

## 六、价值类型:

名称:房地产公开市场价值；

“价值”就是凝结在商品中无差别的人类劳动，即产品价值。

商品的价值表明：①商品必须具有使用价值，才会有价值，使用价值是价值存在的物质承担者。②价值是由抽象劳动而不是具体劳动形成的，具体劳动和自然物质相结合创造出商品的使用价值，抽象劳动凝结在商品中才成为价值。③价值是看不见、摸不着的，它只有在商品交换中，通过一种商品与另一种商品的相互对等、相互交换的关系才能表现出来；价值是交换价值的内容，交换价值是价值的表现形式。④价值是商品的社会属性，它体现了商品生产者互相交换劳动的社会关系。

价值是价格的基础，价格是价值的表现形式。价值决定价格，价格围绕价值上下波动。

商品价格是商品的货币表现，由于受价值规律支配和其它因素影响，从某一次具体交换看，商品价格和它的价值往往是相脱离的；但从较长时

间和整个社会的趋势上看，商品价格仍然符合其价值。

价值决定价格，价值规律自发地起调节作用，价格更多地受市场供求关系影响；商品的价格受价值规律的自发调节外，还要受国家自觉运用价值规律进行宏观调控的约束。

定义:本报告所称“房地产”是指:土地、建筑物和固着于土地、建筑物上不可分割的部分所共同形成的固定资产。

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；

内涵:该市场价值不包括未查封及担保物权和其他优先受偿权、也不包括估价对象的租赁权和用益物权的瑕疵影响因素对价值的影响；

不考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用对估价结果的影响；

按照法律法规规定，估价对象的交易税费分别为转让方和受让方各自负担。

## 七、估价原则:

本次估价遵循了独立、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房地产估价原则。

1.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。所谓“独立”，就是要求估价师和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。所为“客观”，就是要求估价师和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”，就是要求估价师和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、公平正直的进行估价。

2.合法原则:

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。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。这主要指以下几个方面:(1)依法判定的权利类型及归属，是指所有权、建设用地使用权、地役权、抵押权、租赁权等房地产权利及其归属，一般应以不动产登记簿、权属证书以及有关合同等为依据。(2)依法判定的使用权利，应以土地用途管制、规划条件等使用管制为依据。(3)依法判定的处分权利，应以法律法规和政策或者合同(如国有建设用地使用权出让合同)等允许的处分方式为依据。(4)依法判定的其他权益，包括评估出的价值应符合国家的价格政策。

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确定的某一特定时间的价值或价格。房地产估价之所以要遵循价值时点原则，是因为影响房地产价格的因素是不断变化的，房地产市场是不断变化的，从而房地产价格和价值是不断变化的。实际上，随着时间的流逝，房地产本身也可能发生变化，如建筑物变得陈旧过时、周围环境有所改变等。因此，同一房地产在不同的时间通常会有不同的价值。价值与时间密不可分，每一个价值都对应着一个时间，不从在没有时间的价值。如果没有了对应的时间，价值就

会失去意义。反过来，不可能离开时间来评估估价对象的价值。

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。替代原则要求估价结果与估价对象的类此房地产在同等条件下的价值或价格偏差在合理范围内。

5.最高最佳使用原则：

最高最佳使用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，价值最大化。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。

## 八、估价依据：

1.全国人大、国务院及有关部门颁布实施的法律、法规和规章

(1)《中华人民共和国民法典》（2021 年 1 月 1 日起实施）；

(2)《中华人民共和国城市房地产管理法》2019 年 8 月 26 日，十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过关于修改土地管理法、城市房地产管理法的决定。本决定自 2020 年 1 月 1 日起施行；

(3)《中华人民共和国土地管理法》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)《中华人民共和国城乡规划法》（2019 年修正）；

(5)《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第 46 号，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，自 2016 年 12 月 1 日起施行）；

(6)《中华人民共和国城镇土地使用权出让和转让暂行条例》（国务院 55 号令）；

(7)《不动产登记暂行条例》（国务院第 656 号令）；

(8)《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》法释【2004】16 号；

(9)《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；

(10)《全国人民代表大会常务委员会关于司法鉴定管理问题的决定》（2015 年 4 月 28 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议全国人民代表大会常务委员会《关于修改<中华人民共和国义务教育法>等五部法律的决定》修正）；

(11)《司法鉴定程序通则》（2016 年 03 月 02 日司法部令 132 号）；

(12)其他相关的法律、法规文件。

2.宁夏回族自治区人大和政府、地方人大和政府及有关部门颁布的法规、规章及政策性文件

(1)宁夏回族自治区人大常委会《宁夏回族自治区城市房地产开发经营管理条例》【1996】第 22 号；

(2)《宁夏回族自治区土地管理条例》2000 年 11 月 17 日自治区第八届人大常委会第十六次会议通过；

(3)《宁夏回族自治区司法鉴定管理条例》（2004 年 3 月 24 日宁夏回

族自治区第九届人民代表大会常务委员会第九次会议通过）；

3.估价有关技术规范、标准、意见

(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)《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》；

4.估价委托人提供的产权依据及有关资料

(1).宁夏回族自治区银川市兴庆区人民法院委托书：（2020）宁0104执6274号；

(2).《银川市不动产登记信息查询单》；

(3).估价委托人提供的其它相关资料。

5.房地产估价机构、注册房地产估价师掌握和搜集的估价所需资料

(1)估价人员实地查勘和调查收集的有关估价对象权属、基础设施、宗地条件等方面的资料；

(2)估价人员市场调查、询价取得的价格信息资料；

(3)估价人员实地查勘记录；

(4)实地拍摄的有关估价对象实物状况的照片；

(5)其他与评估有关的其他房地产市场文件资料网站等。

## 九、估价方法:

根据估价对象现状和此次估价目的要求，估价对象宜采用收益法及比较法;本次估价对象采用比较法与收益法分别进行评估。

1.选用估价方法名称及定义:

(1).比较法:是选取数宗真实成交且符合一定条件的类似房地产,将它们与估价对象进行比较。根据之间的差异对成交价格进行适当处理后得到估价对象价值或价格的方法。

(2).收益法:是预测估价对象的未来收益，利用合适的报酬率或资本化

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。

2.选用的估价方法的原理和公式:

(1).比较法:其基本原理是经济学上的“替代原理”，即同一市场同一品质的相同物品具有相同价值的经济学“替代原理”，是将估价对象与在价值时点的发生过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的成交价格做适当的处理来求取估价对象价值的方法，

运用比较法进行测算的基本公式为:

可比实例修正后单价=市场可比实例成交单价(元/平方米)×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

估价对象评估单价=(可比实例1修正后单价+可比实例2修正后单价+可比实例3修正后单价)÷3

比较法基本公式:$V=C\cdot\{1/(1\pm S\%)\}\cdot(1\pm T\%)\cdot\{1/(1\pm R\%)\}$

式中:

V:代表房地产比准价值

C:代表可比实例交易价格

S:代表交易情况修正系数

T:代表市场状况修正系数

R:代表房地产状况修正系数(包含了区位状况调整、实物状况调整、权益状况调整)

(2).收益法:是以“预期原理”为基础的，预期原理说明，决定房地产价值的，重要的不是过去的因素，而是未来的因素。具体的讲，房地产的价值通常不是基于历史价格、生产它所投入的成本或过去的市场状况，而是基于市场参与者对其未来所能对其获取的收益或得到的满足、乐趣等的预期。

收益法中采用净收益每年按一定比率递增的公式:

$V=A/(Y-g)\times\{1-[(1+g)/(1+Y)]^n\}$

式中：

V:房地产在价值时点的收益价值

A:房地产纯收益

Y:房地产的收益还原率

g:纯收益每年递增比率

n:获取纯收益的持续年限

## 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，按照严谨的估价程序，选用适宜的估价方法，在对影响估价对象价值因素进行综合分析的基础上，满足估价的假设和限制条件下及使用报告说明下，综合确定估价对象在价值时点(2022 年 08 月 20 日)的公开市场价值为:

**房地产估价对象及司法评估结果一览表**

| 权利人 | | 郑志武(身份证号：330382198201140995) | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 房屋坐落 | | 银川市金凤区满城南街溪城华府花园 9 号楼 2 单元 602 室 | | | | | |
| 产权证号 | | 房权证金凤区字第 2015084236 号 | | | | | |
| 登记时间 | | --- | | | | | |
| 共有情况 | | 单独所有 | | | | | |
| 幢号 | 房号 | 结构 | 房屋总层数 | 所在层数 | 建筑面积（㎡） | 规划用途 | 竣工年代 |
| 9 | 2-602 | 钢混 | 7 层 | 6-7 层 | 237.3 | 住宅 | 2010 年 |
| 公开市场价值 | | 单价： | | | ￥8956 | 元/平方米 | |
| | | 总价： | | | ￥2125259 | 元整 | |
| | | 总价：人民币 | | | 贰佰壹拾贰万伍仟贰佰伍拾玖元整 | | |

## 十一、注册房地产估价师:

**参加估价的注册房地产估价师**

| 估价人员 | 房地产估价师签章 | 估价人员签章 |
|---|---|---|
| 杨春海<br>注册房地产估价师<br>6420100010 | 中华人民共和国房地产估价师<br>姓 名: 杨春海<br>注册号: 6420100010<br>有效期止 2023.9.7 | 2022 年 08 月 25 日 |
| 马荣华<br>注册房地产估价师<br>6420060008 | 中华人民共和国房地产估价师<br>姓 名: 马荣华<br>注册号: 6420060008<br>有效期止 2024.06.22 | 2022 年 08 月 25 日 |

## 十二、实地查勘期:

按照估价委托人的要求，估价人员于 2022 年 08 月 20 日到现场对估价对象进行了实地查勘。

## 十三、估价作业期:

本次估价作业期为 2022 年 08 月 20 日至 2022 年 08 月 25 日。

## 十四、附件:

1.宁夏回族自治区银川市兴庆区人民法院《委托书》(复印件);

2.估价对象《银川市不动产登记信息查询单》(复印件);

3.估价对象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《企业法人营业执照》(复印件);

6.估价机构资质证书(复印件);

7.估价人员房地产估价师注册证书(复印件);

宁夏成竹房地产土地资产评估咨询有限公司

2022 年 08 月 25 日

# 宁夏回族自治区银川市兴庆区人民法院
# 委托书

（2020）宁0104执6274号

宁夏成竹房地产土地资产评估咨询有限公司：

我院在执行申请执行人宁夏黄河农村商业银行股份有限公司与被执行人银川人民电器有限公司、郑志武金融借款合同纠纷一案中，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：

银川市金凤区满城南街溪城华府花园9-2-602室 。

2022年7月25日

承办人：马骁　　联系电话：17811113383

本院地址：银川市兴庆区上海东路25号。

# 银川市不动产登记信息查询单

关注"银川不动产"微信公众号
通过"真伪核验"功能扫一扫核验真伪

76架3柜6层030号

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 查档情况 | 查询人姓名 | 王晓平 | 联系电话 | |
| | 证件名称 | | 证件号码 | |
| 权利情况 | 产权人 | 郑志武 | | |
| | 证件号码 | 330382198201140995 | | |
| | 产权证号 | 房权证金凤区字第2015084236号 | | |
| | 房屋坐落 | 金凤区满城南街溪城华府花园9号楼2单元602室 | | |
| | 共有情况 | | | |

## 房屋状况

| 房号 | 结构 | 总层数 | 所在层 | 建筑面积（m²） | 房屋用途 | 竣工年代 | 附记 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 602室 | 钢筋混凝土结构 | 7 | 6-7 | 237.3 | 住宅 | 2010-06-01 | |

## 土地状况

| 使用权类型 | 分摊土地面积（m²） | 地类（用途） | 终止日期 |
|---|---|---|---|
| 出让 | 33.9 | 城镇住宅用地 | 2054-03-15 |

| 共有人信息 | 共有人姓名 | 占有份额 | 共有权证号 |
|---|---|---|---|
| | - | - | - |
| | - | - | - |
| | - | - | - |
| | - | - | - |
| | - | - | - |

## 不动产（房屋）限制信息

| 是否有产权 | 是 | 是否有预告 | 否 | 是否有抵押 | 是 | 是否有查封 | 是 | 是否有异议 | 否 | 是否有冻结 | 否 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|

备注：

本证明书依据不动产登记簿内容出具，仅供参考

银川市不动产登记事务中心（盖章）

银川市不动产登记事务中心 档案查阅专用章

调阅人：杨涛

出具日期：2022-06-09 10:42:09

# 估价对象实物状况图

| | |
|---|---|
|  |  |
| 外景一 | 外景二 |
|  |  |
| 外景三 | 内景一 |
|  |  |
| 内景二 | 内景三 |

拍摄时间:2022 年 08 月 20 日

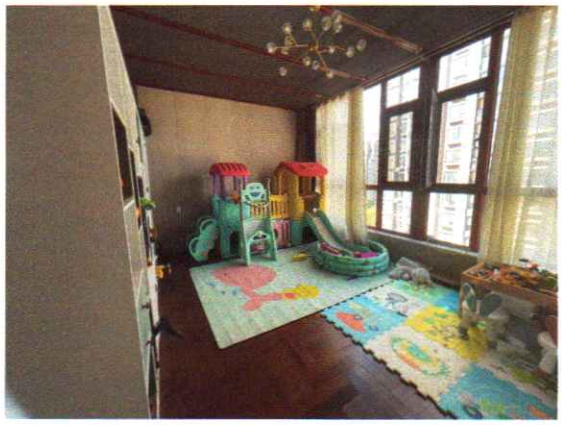
# 估价对象实物状况图

内景四

内景五

内景六

内景七



内景八

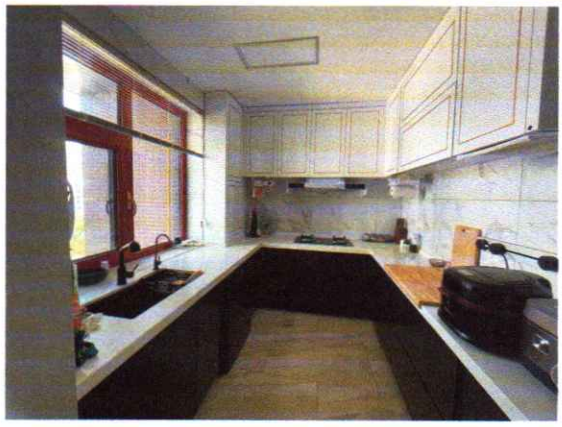
内景九

拍摄时间:2022 年 08 月 20 日

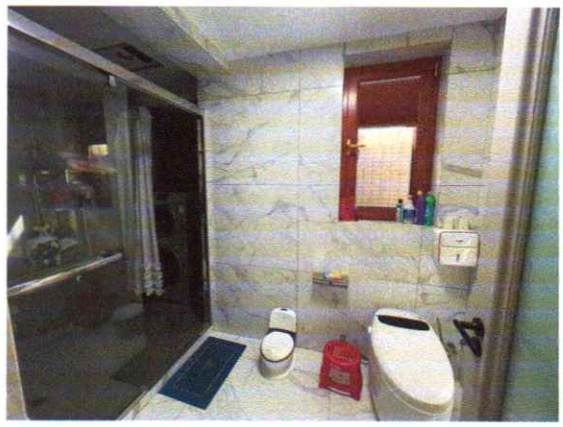
# 估价对象实物状况图

内景十

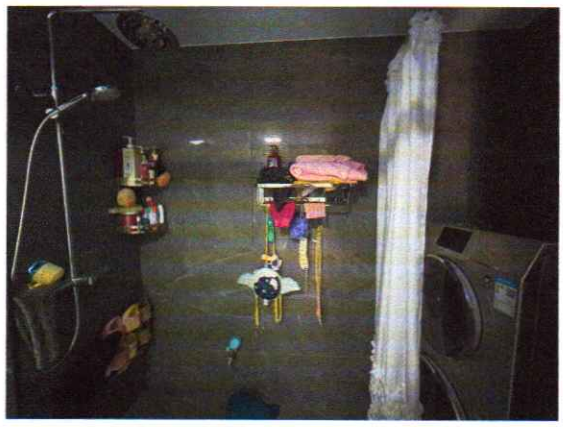
内景十一



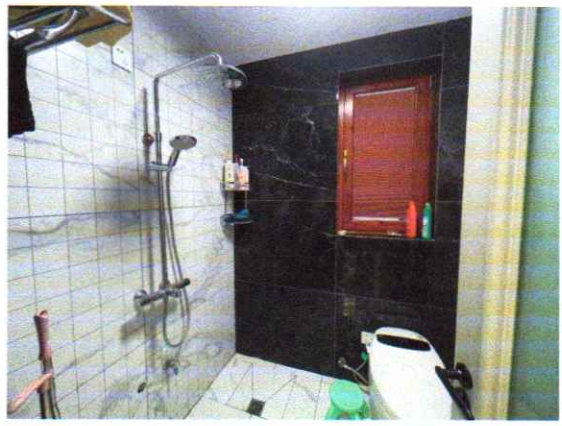
内景十二



内景十三



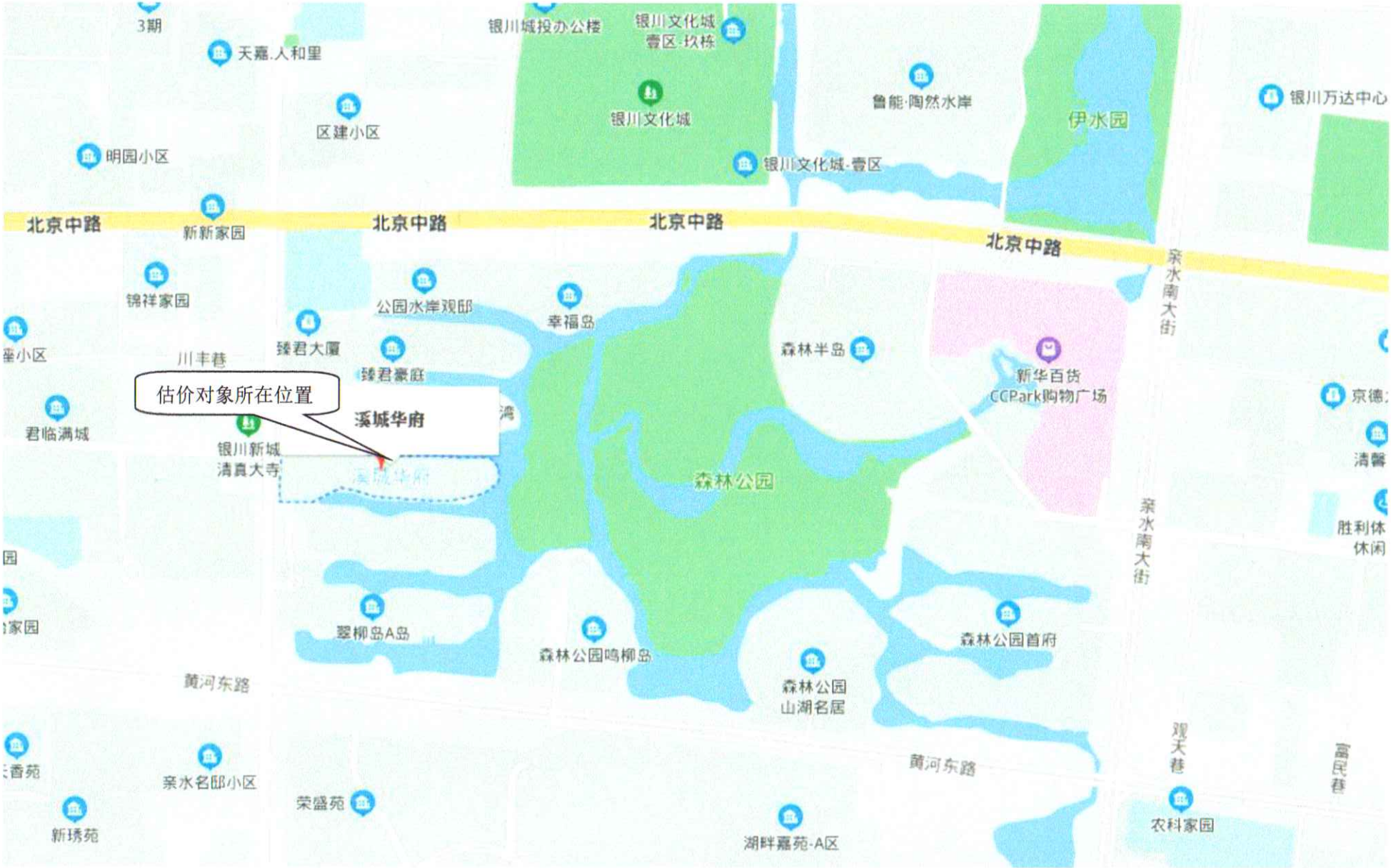
内景十四



内景十五

拍摄时间:2022 年 08 月 20 日

# 估价对象位置示意图


3期
天嘉.人和里
银川城投办公楼
银川文化城
壹区-玖栋
银川文化城
鲁能·陶然水岸
伊水园
银川万达中心
区建小区
明园小区
银川文化城-壹区
北京中路
新新家园
北京中路
北京中路
北京中路
亲水南大街
锦祥家园
公园水岸观邸
幸福岛
臻君大厦
臻君豪庭
川丰巷
森林半岛
新华百货
CCPark购物广场
估价对象所在位置
溪城华府
君临满城
银川新城
清真大寺
森林公园
亲水南大街
翠柳岛A岛
森林公园鸣柳岛
森林公园首府
黄河东路
森林公园
山湖名居
黄河东路
观天巷
富民巷
亲水名邸小区
荣盛苑
新琇苑
湖畔嘉苑-A区
农科家园

统一社会信用代码
91640100735971 49XL

# 营业执照

扫描二维码登录"国家企业信用信息公示系统"了解更多登记、备案、许可监管信息。

名　　称　宁夏成竹房地产土地资产评估咨询有限公司

类　　型　有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人　杨春海

经营范围　房地产价格评估；土地价格评估；资产评估；社会稳定风险评估；房地产信息咨询服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

注册资本　壹佰万圆整

成立日期　2002年09月20日

营业期限　/长期

住　　所　银川市金凤区高新区科技街综合楼A段1-4层

登记机关　银川市审批服务管理局（政务审批专用章）

2019 年 07 月 12 日

国家企业信用信息公示系统网址：www.gsxt.gov.cn

国家市场监督管理总局监制

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：宁夏成竹房地产土地资产评估咨询有限公司

法定代表人：杨春海
(执行事务合伙人)

住所：银川市金凤区高新区科技综合楼A段1-4层

统一社会信用代码：91640100735971 49XL

备案等级：贰级

证书编号：宁建房估证字[2007]第014号

有效期限：2019年12月26日—2022年12月25日

发证机关(公章)　二〇一九年十二月二十六日

中华人民共和国住房和城乡建设部制

根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国资产评估法》等法规，该机构符合房地产估价机构备案条件，本机关依法予以备案。

发证机关（公章）

| | |
|---|---|
| 机构名称 | 宁夏成竹房地产土地资产评估咨询有限公司 |
| 法定代表人（执行事务合伙人） | 杨春海 |
| 住所 | 银川市金凤区高新区科技综合楼A段1-4层 |
| 邮政编码 | 750001 |
| 联系电话 | 13895375622 |
| 统一社会信用代码 | 91640100735971 49XL |
| 组织形式 | 有限责任公司（自然人投资或控股） |
| 成立日期 | 二〇〇二年九月二十日 |
| 注册资本（出资数额） | 人民币壹佰万元 |
| 备案等级 | 贰级（可以从事除公司土地、企业资产以外的房地产估价业务） |
| 证书编号 | 宁建房估证字[2007]第014号 |
| 有效期限 | 2019年12月26日—2022年12月25日 |

姓名:
Full Name 杨春海

性别:
Sex 男

出生年月:
Date of Birth 1981年06月

专业类别:
Professional Type

批准日期:
Approval Date 2009年10月18日

持证人签名:
Signature of the Bearer

签发单位盖章:
Issued by
宁夏回族自治区人力资源和社会保障厅

签发日期: 2009年 10 月 18 日
Issued on

管理号:
File No. :

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.

中华人民共和国住房和城乡建设部

发证机关

No. 00234754

姓 名 / Full name
杨春海

性 别 / Sex
男

身份证件号码 / ID No.
640204198106102032

注 册 号 / Registration No.
6420100010

执业机构 / Employer
宁夏成竹房地产土地资产评估咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry
2023-9-7

持证人签名 / Bearer's signature

持证人签名:
Signature of the Bearer

管理号:
File No.:

姓名: 马荣华
Full Name

性别: 男
Sex

出生年月: 1982年10月
Date of Birth

专业类别:
Professional Type

批准日期: 2005年10月16日
Approval Date

签发单位盖章: 宁夏回族自治区人事厅
Issued by

签发日期: 2005 年 10月 16日
Issued on

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.

中华人民共和国住房和城乡建设部
发证机关

No. 00262289

姓 名 / Full name
马荣华

性 别 / Sex
男

身份证件号码 / ID No.
640221198210043016

注 册 号 / Registration No.
6420060008

执业机构 / Employer
宁夏成竹房地产土地资产评估咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry
2024-06-22

持证人签名 / Bearer's signature