

房地产估价报告



项目名称：平罗县轻工业基地中央大道西侧宁夏银晨太阳能
科技有限公司工业用地、地上建筑物、构筑物及树
木价值评估报告

估价委托人：宁夏回族自治区平罗县人民法院

房地产估价机构：宁夏博源卓越土地房地产资产评估规划测绘有限公司

注册房地产估价师：马国祥(注册号：6420040008)

张 燕(注册号：6420140005)

估价报告出具日期：2021年8月5日

估价报告编号：(宁夏)博源卓越(2021)(房估)字第092号

致估价委托人函

宁夏回族自治区平罗县人民法院：

我公司接受贵院的委托，对位于平罗县轻工业基地中央大道西侧宁夏银晨太阳能科技有限公司工业用地、地上建筑物、构筑物及树木进行了价格评估，为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

根据国家有关法律、法规、政策和估价委托人所提供的有关资料及我公司评估人员实地查勘所得数据，本着独立、客观、公正、合法的估价原则，按照评估工作程序，对土地采用成本逼近法和基准地价修正系数法、地上建筑物及构筑物采用成本法、树木采用市场询价法进行了评估，在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的测算，结合估价经验并考虑影响房地产价值的因素，最终确定估价对象平罗县轻工业基地中央大道西侧宁夏银晨太阳能科技有限公司工业用地、地上建筑物、构筑物及树木于价值时点 2021 年 7 月 13 日的市场价值为：RMB74,729,986 元(取整)。大写(人民币)：柒仟肆佰柒拾贰万玖仟玖佰捌拾陆元整。估价具体情况详见下表：

估价结果汇总表

一、国有土地使用权价格										
序号	《国有土地使用证》证号	土地座落	地类(用途)	使用权类型	使用权终止日期	使用权面积(m ²)	评估单价(元/m ²)	评估总价(元)		
1	平国用(2010)第 60113 号	宁夏平罗轻工业基地中央大道西侧	工业	出让	2060年09月20日	73280.33	189.29	13871234		
二、地上建筑物、构筑物										
(一) 已办理《房屋所有权证》建筑物										
序号	《房屋所有权证》证号	项目名称	房屋所有权人	结构	设计用途	总楼层	所在楼层	建筑面积(m ²)	评估单价(元/m ²)	评估总价(元)
1	房权证平字第 2012-37	办公楼	宁夏银晨太阳能科技有限公司	框架	办公	4	1-4(局部2层)	2288.00	3402	7783776

2	940号	车间2	宁夏银晨太阳能科技有限公司	钢	工业	1	1	1889.70	1378	2604007
3		车间3(枸杞烘干车间)	宁夏银晨太阳能科技有限公司	钢	工业	1	1	6949.48	1329	9235859
4		车间(3号车间、展厅)	宁夏银晨太阳能科技有限公司	钢	工业	1	1	3922.73	1890	7413960
5	房权证平字第2014-48419号	太阳能民居1	宁夏银晨太阳能科技有限公司	砖混	工业	1	1	55.84	2107	117655
6		太阳能民居2	宁夏银晨太阳能科技有限公司	砖混	工业	1	1	55.11	2107	116117
7	房权证平字第2010-29615号	车间(1号车间)	宁夏银晨太阳能科技有限公司	钢	工业	1	1	19163.54	1444	27672152
	小计							34324.40		54943526

(二) 未办理《房屋所有权证》建筑物

序号	项目名称	《工程量复核成果报告》编号	结构	设计用途	总楼层	所在楼层	建筑面积(m ²)	评估单价(元/m ²)	评估总价(元)
1	枸杞烘干车间冷库	2021092	-	工业	1	1	315.63	1173	370234
2	彩钢房	2021092	彩钢	工业	1	1	88.65	489	43350
3	3号车间无证房1	2021092	彩钢	工业	1	1	148.40	499	74052
4	3号车间无证房2	2021092	彩钢	工业	1	1	477.01	499	238028
5	3号车间无证房3	2021092	彩钢	工业	1	1	162.92	499	81297
6	彩钢顶房	2021092	混合	工业	1	1	41.11	733	30134
7	保安宿舍	2021092	混合	工业	1	1	203.42	1026	208709
8	1号车间彩钢房1	2021092	彩钢	工业	1	1	196.5	293	57575
9	1号车间彩钢房2	2021092	彩钢	工业	1	1	1899.61	196	372324
10	1号车间彩钢房3	2021092	彩钢	工业	1	1	42.77	758	32420
11	1号车间彩钢房4	2021092	彩钢	工业	1	1	209.40	583	122080
12	1号车间彩钢房5	2021092	彩钢	工业	1	1	38.69	743	28747
13	1号车间彩钢房6	2021092	彩钢	工业	1	1	59.04	523	30878
14	1号车间彩钢房7	2021092	彩钢	工业	1	1	184.65	469	86601

15	门卫	2021092	砖混	门卫	1	1	18.91	1623	30691
	小计						4086.71		1807120
	合计(地上建筑物)						38411.11		56750646

(三) 构筑物

序号	项目	《工程量复核成果报告》编号	单位	数量	评估单价	评估总价(元)
1	彩钢棚	2021092	平方米	382.71	183	70036
2	院内土方	2021092	立方米	1025.73	24	24618
3	废料池	2021092	平方米	152.64	275	41976
4	煤池	2021092	平方米	42.74	275	11754
5	鱼池	2021092	平方米	153.72	391	60105
6	大门路面硬化	2021092	平方米	428.84	137	58751
7	厂区地面硬化	2021092	平方米	17141.15	137	2348338
8	大理石文化广场	2021092	平方米	1153.44	183	211080
9	篮球场	2021092	平方米	607.29	137	83199
10	砖围墙	2021092	米	11.57	458	5299
11	铁艺栅栏围墙	2021092	米	1033.5	422	436137
12	电动伸缩门	-	座	1	19552	19552
	小计					3370845
	合计(地上建筑物、构筑物)					60121491

三、树木

序号	种类	规格	数量(棵)	评估单价(元)	评估总价(元)
1	香花槐	-	3	1100	3300
2	国槐	-	3	1835	5505
3	沙枣树	D:5cm以下	380	18	6840
		D:5-10cm	355	128	45440
		D:10-15cm	26	440	11440
4	竹柳	D:5cm以下	240	32	7680
		D:5-10cm	540	71	38340
		D:10-15cm	228	303	69084
		D:15-20cm	42	600	25200
		D:20-25cm	21	800	16800
		D:25-30cm	9	1000	9000
5	垂柳	D:5cm以下	7	32	224

		D:10-15cm	110	550	60500
		D:15-20cm	8	1100	8800
6	旱柳	D:2-3cm	10	16	160
		D:4-6cm	160	55	8800
7	金叶榆	-	20	87	1740
8	河北杨	D:5cm 以下	80	19	1520
		D:5-10cm	18	125	2250
		D:10-15cm	219	360	78840
		D:15-20cm	56	600	33600
		D:20-25cm	8	800	6400
9	榆树	D:5cm 以下	340	138	46920
		D:5-10cm	1	345	345
		D:10-15cm	290	550	159500
10	刺玫	2-3 分支	23	12	276
		8-10 分支	262	32	8384
11	红柳	-	950	20	19000
12	臭椿	D:5cm 以下	23	7	161
		D:5-10cm	20	23	460
		D:10-15cm	7	50	350
		D:15-20cm	6	120	720
		D:20-25cm	5	150	750
13	榆叶梅	-	47	30	1410
14	杏树	D:5cm 以下	59	20	1180
		D:5-10cm	61	200	12200
15	桃树	-	6	50	300
16	李树	-	1	200	200
17	枣树	枣树苗	3	10	30
		D:3-5cm	38	100	3800
18	苹果树	D:3-5cm	1	50	50
		D:10-15cm	8	300	2400
19	白蜡	D:3-5cm	85	46	3910
		D:8-10cm	5	482	2410
20	桧柏	-	1	1000	1000
21	侧柏	-	42	350	14700
22	云杉	-	10	183	1830
23	龙爪槐	-	8	700	5600
24	桑树	-	4	1000	4000
25	紫穗槐	-	9	5	45
26	丁香	3-5 分支	10	10	100

		5-10 分支	8	20	160
27	紫叶李	-	10	150	1500
28	日本樱花	-	4	293	1172
29	枸杞	-	33	5	165
30	卫矛	-	2	385	770
	小计		4925		737261
	总计(土地、地上建筑物、构筑物及树木)				74729986

特别提示：

1. 根据估价委托人提供的《平罗县不动产登记信息查询结果证明》复印件，至价值时点，估价对象已抵押，并已被查封。根据估价目的，本次估价不考虑抵押、出租、查封等其他权利存在和法律纠纷对估价对象价值的影响，特提请报告使用者予以关注！

2. 本估价报告的有效期为一年，即自 2021 年 8 月 5 日至 2022 年 8 月 4 日止。

宁夏博源卓越土地房地产资产评估规划测绘有限公司

2021年8月5日

目 录

估价师声明.....	1
估价假设和限制条件.....	3
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.....	16
六、价值类型.....	16
七、估价原则.....	16
八、估价依据.....	18
九、估价方法.....	20
十、估价结果.....	23
十一、注册房地产估价师.....	23
十二、实地查勘期.....	23
十三、估价作业期.....	23
估价技术报告.....	（估价机构存档）
附件.....	24

（一）《宁夏回族自治区平罗县人民法院价格评估委托书》复印件；

- (二) 估价对象位置示意图;
- (三) 估价对象的影像照片;
- (四) 《国有土地使用证》复印件;
- (五) 《国有建设用地使用权出让合同》复印件;
- (六) 《土地登记卡》复印件;
- (七) 《房屋所有权证》复印件;
- (八) 《平罗县不动产登记信息查询结果证明》复印件;
- (九) 《公房所有权登记申请书》复印件;
- (十) 《工程量复核成果报告》复印件;
- (十一) 房地产估价机构营业执照复印件;
- (十二) 房地产估价机构备案证书复印件;
- (十三) 注册房地产估价师注册证书复印件。



估价师声明

注册房地产估价师根据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陈述的事实是真实和准确的，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，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。
4. 我们依照《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899—2013）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
5. 注册房地产估价师马国祥、张燕已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。
6. 估价委托人应对所提供资料的真实性、合法性、完整性负责，否则造成评估失真本公司不承担相应责任。
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，不受任何个人或者组织的非法干预，且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，与出具估价报告的注册房地产估价师无关。
8. 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。

9. 使用房地产估价报告，应当保持其完整性和严肃性。

10. 估价意见属于注册房地产估价师的专业意见，没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

估价假设和限制条件

一、一般假设

1. 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) 交易双方是自愿地进行交易的；
- (2) 交易双方进行交易的目的是追求自身利益的最大化；
- (3) 交易双方具有必要的专业知识，并了解交易对象；
- (4) 交易双方掌握必要的市场信息；
- (5) 交易双方有较充裕的时间进行交易；
- (6) 不存在特殊买者的附加出价。

2. 任何有关估价对象的运作方式、程序均符合国家、地方的有关法律、法规。

3. 产权人依法拥有估价对象的合法产权，并依法享有占有、使用、收益、处分的权利，估价对象能够正常上市交易。

4. 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。当地房地产供求状况在未来一年内不会发生大的变化。

5. 根据估价委托人提供的相关资料，注册房地产估价师对权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，并予以核对，无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性，故本报告认为估价委托人提供的所有估价资料是合法、真实、准确、完整的，并以此作为估价的重要依据之一。若因估价委托人提供资料有误而引起的责任，估价方不予以承担。即本次估价范围内估价对象的具体地址、产权人、具体部位及建筑面积、房屋类型和房屋用途均以估价委托人提供的资料为依据并由估价委托人负责解释。

6. 由于专业知识的局限性，我们仅对建筑物安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素作了一般性的查勘，并未对结构等内在质量进行专业测试，故不能确定其有无内在缺陷，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，本报告以估价对象工程质量符合国家有关标准为前提进行估价。

7. 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，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及自然条件和其他不可抗力对估价对象的价格影响。

8. 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计税方式测算。

二、未定事项假设

本次估价的估价对象状况之间不存在未定事项，故本次估价报告无未定事项假设。

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，估价时没有考虑未来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估价结果的影响。当上述条件发生变化时，估价结果一般亦会发生变化。

2. 根据估价委托人提供的《平罗县不动产登记信息查询结果证明》复

印件，至价值时点，估价对象已抵押，并已被查封。根据估价目的，本次估价不考虑抵押、出租、查封等他项权利存在和法律纠纷对估价对象价值的影响。

四、不相一致假设

本次估价的估价对象状况之间不存在不相一致事项，故本次估价报告无不相一致事项假设。

五、依据不足假设

至价值时点，估价对象部分房屋未办理《房屋所有权证》。故本次估价未办理《房屋所有权证》的建筑物、构筑物名称、建筑面积、数量等以估价委托人提供的《工程量复核成果报告》为准。

六、估价报告使用限制

1. 估价结果仅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。本估价报告对任何第三者及其他目的用途不承担责任。

2. 估价方仅对评估程序和评估方法的合理性和科学性负责，恰当使用估价报告和估价结果是估价委托人的责任，根据估价结果作出的任何经济行为决策由估价委托人自行决定和负责。

3. 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，如国家及地方政策、市场状况或估价对象权利状况、实物状况等发生变化，足以影响估价对象价值时，应重新委托评估。

4. 估价结果中已包含估价对象所占用的工业出让国有土地使用权价值。

5. 本次提交给估价委托人房地产估价报告一式五份，估价报告的有效期为一年，即自2021年8月5日至2022年8月4日止。如价值时点之后、有效



期内估价对象或国家经济形势、城市规划、房地产税收政策等发生变化，对估价结果产生影响时，应及时聘请房地产估价机构对估价结果做调整或重新估价。

6. 未经本公司书面同意，任何单位或个人不得将本报告以任何形式公开发表，也不得在公开文件、通告或报告中引用本估价报告的全部或部分内容。

7. 本估价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公司更正，否则，误差部分无效。

8. 依据《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号第二十二条：当事人、利害关系人可以在收到报告后五日内提出书面异议；第二十四条：当事人、利害关系人未在规定的期限内提出异议的，人民法院不予受理。

9. 本估价报告的估价结果，需经宁夏博源卓越土地房地产资产评估规划测绘有限公司盖章及注册房地产估价师签字，并作为一个整体完整使用时有效。本公司对本次估价结果拥有最终解释权。



估价结果报告

一、估价委托人

名称：宁夏回族自治区平罗县人民法院

住所：宁夏石嘴山市平罗县团结西路96号

二、房地产估价机构

名称：宁夏博源卓越土地房地产资产评估规划测绘有限公司

法定代表人：祁晓轩

住所：宁夏银川市金凤区北京中路61号银川房地产大厦十楼

备案等级：壹级

证书编号：宁建房估证字〔2021〕第001号

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

1. 估价对象范围

(1)宁夏银晨太阳能科技有限公司位于平罗县轻工业基地中央大道西侧一宗工业用地国有建设用地使用权，使用权类型为出让，终止日期：2060年9月20日，使用权面积：73280.33m²。

(2)平罗县轻工业基地中央大道西侧宁夏银晨太阳能科技有限公司地上建筑物、构筑物及树木，总建筑面积38411.11m²（其中，已办理《房屋所有权证》的房屋建筑面积34324.40m²，未办理《房屋所有权证》的房屋建筑面积4086.71m²）。

2. 估价对象基本状况

估价对象为平罗县轻工业基地中央大道西侧宁夏银晨太阳能科技有

限公司工业用地、地上建筑物、构筑物及树木。至价值时点，估价委托人提供了估价对象的《国有土地使用证》《土地登记卡》复印件、估价对象部分建筑物的《房屋所有权证》《平罗县不动产登记信息查询结果证明》《公房所有权登记申请书》复印件以及估价对象其余建筑物、构筑物的《工程量复核成果报告》。根据估价委托人提供的《平罗县不动产登记信息查询结果证明》复印件，至价值时点，估价对象已抵押，并已被查封。估价委托人提供的房屋权属资料记载事项如下：

① 《国有土地使用证》记载事项：

《国有土地使用证》证号	土地使用权人	座落	地号	地类(用途)	使用权类型	终止日期	使用权面积(m ²)
平国用(2010)第60113号	宁夏银晨太阳能科技有限公司	宁夏平罗轻工业基地中央大道西侧	1-29-5	工业	出让	2060年09月20日	73280.33

② 《土地登记卡》记载事项：

土地证号	权利人	座落	地号	用途	使用权类型	终止日期	使用权面积(m ²)
平国用(2010)第60113号	宁夏银晨太阳能科技有限公司	宁夏平罗轻工业基地中央大道西侧	1-29-5	工业	出让	2060年09月20日	73280.33

③ 《房屋所有权证》记载事项：

序号	《房屋所有权证》证号	房屋所有权人	房屋坐落	登记时间	房屋性质	规划用途	总层数	建筑面积(m ²)	其他
1	房权证平字第2012-37940号	宁夏银晨太阳能科技有限公司	宁夏平罗轻工业基地中央大道西侧	2012年5月4日	自建房	办公、车间	四	2288.00	办公
							平	1889.70	车间
							平	6949.48	车间
2	房权证平字第2014-48419号	宁夏银晨太阳能科技有限公司	宁夏平罗轻工业基地中央大道西侧	2014年4月24日	自建房	太阳能民居、车间	平	55.84	太阳能民居
							平	55.11	太阳能民居
							平	3922.73	车间
3	房权证平字第2010-29615号	宁夏银晨太阳能科技有限公司	宁夏平罗轻工业基地中央大道西侧	2010年12月8日	自建房	车间	平	19163.54	车间



④ 《平罗县不动产登记信息查询结果证明》记载事项:

序号	查询编号	产权人	产权证号	房屋坐落			
1	PLPLCX2021425110	宁夏银晨太阳能科技有限公司	房权证平字第2012-37940号	宁夏平罗轻工业基地中央大道西侧办公			
2	PLPLCX20214251056	宁夏银晨太阳能科技有限公司	房权证平字第2014-48419号	宁夏平罗轻工业基地中央大道西侧太阳能民居1、太阳能民居2、车间			
3	CX20210425000004	宁夏银晨太阳能科技有限公司	房权证平字第2010-29615号	宁夏平罗轻工业基地中央大道西侧车间			
房屋状况							
序号	幢号	房号	房屋所在层	房屋终止层	总层数	建筑面积 (m ²)	设计用途
1	P35455	车间3	1	1	1	6949.48	工业
	P35455	车间2	1	1	1	1889.7	工业
	P35454	办公	1	4	4	2288	办公
2	P35456	车间	1	1	1	3922.73	工业
	P35456	太阳能民居2	1	1	1	55.11	工业
	P35456	太阳能民居1	1	1	1	55.84	工业
3	P35449	车间	1	-	-	19163.54	工业
土地状况							
使用权类型		使用权面积 (m ²)	地类 (用途)	终止日期			
国有建设用地使用权		73280.33	工业用地	2060-09-20 00:00:00			
不动产 (房屋) 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	是	是	否	否	
抵押信息							
序号	抵押人	抵押权人	不动产登记证明号	抵押金额	抵押期限		
1	宁夏银晨太阳能科技有限公司	中国银行股份有限公司石嘴山市分行	平房平罗县他字第009193号	900万元	2016-01-15至2017-01-15		
2	宁夏银晨太阳能科技有限公司	中国银行股份有限公司石嘴山市分行	平房平罗县他字第009190号	300万元	2016-01-15至2017-01-15		
3	宁夏银晨太阳能科技有限公司	中国银行股份有限公司石嘴山市分行	平房平罗县他字第009185号	1500万元	2016-01-15至2017-01-15		
房屋查封状况							
查封机关		查封文号	起始日期		终止日期		



石嘴山市中级人民法院	2019宁02执101号	2019-07-25	2022-07-25
------------	--------------	------------	------------

⑤ 《公房所有权登记申请书》记载事项:

房屋坐落		产权单位		产权来源	
宁夏平罗轻工业基地中央大道西侧		宁夏银晨太阳能科技有限公司		自建	
房屋建筑情况					
序号	结构	层次	底层面积 (m ²)	用途	建造年代 (年)
1	钢架、彩钢板	平	19163.54	车间	2010
2	砖混	平	55.84	太阳能民居	2013
	玻镁板	平	55.11	太阳能民居	2013
	钢架、彩钢板	平	3922.73	车间	2013
3	钢架(彩钢)	平	1889.70	车间	2011
	框架	1-4层	2288.00	办公	2011
	钢架(彩钢)	平	6949.48	车间	2011

3. 土地基本状况

根据估价委托人提供的《国有土地使用证》复印件,证号为平国用(2010)第60113号,土地使用权人为宁夏银晨太阳能科技有限公司,地类(用途)为工业,使用权面积73280.33m²,使用权类型为出让,终止日期为2060年9月20日。宗地四至:东至园区中心路,西至关渠村农用地,南至金桥路,北至利民路。宗地地势平坦,整块地形较规则,估价对象宗地红线外已达到“七通”(即通路、通电、通讯、供水、排水、通暖、通天然气)的开发程度。宗地红线内已达到“六通一平”(即通路、通电、通讯、供水、排水、通暖及场地平整)的开发程度。

4. 建筑物基本状况

根据估价委托人提供的《房屋所有权证》《平罗县不动产登记信息查询结果证明》和《工程量复核成果报告》等相关资料,经估价人员现场查

勘，估价对象具体状况见下表：

表一：建筑物状况表

一、已办理《房屋所有权证》建筑物							
序号	幢号	建筑结构	建造年代 (年)	总层 数	所在 层数	建筑面积 (m ²)	房屋状况
1	办公楼	框架	2011	4	1-4 (局 部2 层)	2288.00	外墙面贴瓷砖，室内1层门厅地面铺瓷砖，墙面干挂瓷砖，天棚为石膏板吊顶；展厅地面铺瓷砖，内墙面刷涂料，局部木条装饰，天棚为木条吊顶；办公室地面铺瓷砖，墙面刷涂料，天棚为矿棉板吊顶。2层办公室地面铺瓷砖，墙面刷涂料，局部软包装、木板装饰，天棚为矿棉板吊顶；会议室地面铺瓷砖，墙面贴壁纸，天棚为石膏板吊顶。3层地面铺瓷砖，墙面贴壁纸，局部干挂石材、木板装饰，天棚为石膏板造型吊顶，局部矿棉板吊顶。4层地面铺瓷砖，墙面刷涂料，天棚为矿棉板吊顶。卫生间地面及墙面均贴瓷砖，天棚为集成吊顶；进楼门为电动玻璃门，室内安装套装木门、铝合金窗，通电、上下水、暖，维护保养状况较好。
2	车间2	钢	2011	1	1	1889.70	外墙面下部分为砖墙（内外均刷涂料），其余为保温彩钢板墙面，室内水泥地面，钢屋架，天棚为保温彩钢板，安装彩钢大门、铝合金窗，通电、暖，维护保养状况较好。
3	车间3(枸杞 烘干车间)	钢	2011	1	1	6949.48	外墙为保温彩钢板，瓷砖勒脚，室内水泥地面，局部环氧地面，钢屋架，天棚为保温板；安装保温彩钢板推拉大门、铝合金窗，通电，维护保养状况较好。
4	车间(3号车 间、展厅)	钢	2013	1	1	3922.73	分为3号车间和展厅两栋建筑物。 ①车间外墙为保温彩钢板，室内环氧地面，钢屋架，天棚为保温彩钢板，安装铝合金窗，通电、上下水、暖，维护保养状况较好。 ②展厅外墙为保温彩钢板（外刷汽车漆），室内环氧地面，三面展台铺木地板，样板间石膏板隔墙，内墙面刷涂料，局部木塑墙面，天棚为保温彩钢板；过道地面铺木地板，墙面贴壁纸，局部木塑墙面，天棚为石膏板吊顶；安装套装木门、玻璃窗，通电、上下水，有消防、新风系统，维护保养状况较好。
5	太阳能民居 1	砖混	2013	1	1	55.84	外墙面瓷砖勒脚，室内地面铺瓷砖，内墙面刷涂料，天棚为矿棉板、集成吊顶；厨房地面及墙面贴瓷砖，天棚为扣板吊顶；进户门安装防盗门，室内安装套装木门、铝合金窗，

							通上下水、电，维护保养状况较好。
6	太阳能民居2	砖混	2013	1	1	55.11	外墙面瓷砖勒脚，室内地面铺木地板，内墙面贴壁纸，天棚为石膏板、矿棉板、集成吊顶；卫生间地面及墙面贴瓷砖，天棚为扣板吊顶；进户门安装防盗门，室内安装套装木门、铝合金窗，通上下水、电，维护保养状况较好。
7	车间(1号车间)	钢	2010	1	1	19163.54	外墙为保温彩钢板，瓷砖勒脚，室内水泥地面，钢屋架，天棚为保温板；安装保温彩钢板推拉大门、铝合金窗，通电、上下水、暖，维护保养状况较好。
	小计					34324.40	

二、未办理《房屋所有权证》建筑物

序号	幢号	建筑结构	建造年代(年)	总层数	所在层数	建筑面积(m ²)	房屋状况
1	枸杞烘干车间冷库	-	-	1	1	315.63	-
2	彩钢房	彩钢	-	1	1	88.65	外墙为保温彩钢板，室内水泥地面，天棚为保温彩钢板，安装保温彩钢板门、塑钢窗，通电、暖，维护保养状况较好。
3	3号车间无证房1	彩钢	-	1	1	148.40	位于3号车间外。外墙为保温彩钢板，瓷砖勒脚，一面借墙，室内水泥地面，天棚为单层彩钢板，安装铝合金窗，维护保养状况较好。
4	3号车间无证房2	彩钢	-	1	1	477.01	位于3号车间外。外墙为保温彩钢板，瓷砖勒脚，一面借墙，室内水泥地面，天棚为单层彩钢板，安装铝合金窗，维护保养状况较好。
5	3号车间无证房3	彩钢	-	1	1	162.92	位于3号车间外。外墙为保温彩钢板，瓷砖勒脚，一面借墙，室内水泥地面，天棚为单层彩钢板，安装铝合金窗，维护保养状况较好。
6	彩钢顶房	混合	-	1	1	41.11	外墙为砖墙(外刷涂料)，局部保温彩钢板墙，室内水泥地面，墙面刷涂料，局部瓷砖墙裙，安装木门、保温彩钢板门，通电、上下水、暖，维护保养状况较好。
7	保安宿舍	混合	-	1	1	203.42	外墙面刷涂料，局部贴瓷砖，室内地面铺瓷砖，局部水泥地面，内墙面刷涂料，扣板吊顶；浴室地面铺瓷砖，墙面刷涂料，瓷砖墙裙，扣板吊顶；安装木门、木窗、铝合金窗、塑钢窗，通电、上下水、暖，维护保养状况较好。
8	1号车间彩	彩钢	-	1	1	196.5	位于1号车间内。外墙为保温彩钢板，两面

	钢房 1						借墙, 室内水泥地面, 天棚与 1 号车间共用屋面。通电, 维护保养状况较好。
9	1 号车间彩钢房 2	彩钢	-	1	1	1899.61	位于 1 号车间内。外墙为保温彩钢板, 一面借墙, 室内水泥地面, 天棚为 1 号车间屋面。通电, 维护保养状况较好。
10	1 号车间彩钢房 3	彩钢	-	1	1	42.77	位于 1 号车间内。三面砖墙(外刷涂料), 一面借墙。室内地面及墙面贴瓷砖, 天棚为保温彩钢板。安装套装木门, 作为卫生间使用, 通电、上下水, 维护保养状况较好。
11	1 号车间彩钢房 4	彩钢	-	1	1	209.40	位于 1 号车间内。外墙为保温彩钢板, 室内地面铺木地板, 天棚为保温彩钢板顶。安装彩钢门, 通电, 维护保养状况较好。
12	1 号车间彩钢房 5	彩钢	-	1	1	38.69	位于 1 号车间内。三面砖墙(外刷涂料), 一面借墙。室内地面及墙面贴瓷砖, 天棚为保温彩钢板。安装套装木门, 作为卫生间使用。通上下水、电, 维护保养状况较好。
13	1 号车间彩钢房 6	彩钢	-	1	1	59.04	位于 1 号车间内。两面砖墙(内外均刷涂料), 两面借墙。室内水泥地面, 天棚为保温彩钢板。安装铝合金门。通电, 维护保养状况较好。
14	1 号车间彩钢房 7	彩钢	-	1	1	184.65	位于 1 号车间内。外墙为保温彩钢板, 两面借墙, 室内地面铺木地板, 天棚为保温彩钢板。安装铝合金门, 通电, 维护保养状况较好。
15	门卫	砖混	-	1	1	18.91	外墙为铝塑板、玻璃幕墙, 室内地面铺瓷砖, 内墙面刷涂料, 天棚为矿棉板吊顶。安装铝合金门、窗, 通电, 维护保养状况较好。
	小计					4086.71	
	总计					38411.11	

表二：构筑物状况表

序号	项目	单位	数量	基本状况
1	彩钢棚	平方米	382.71	钢架, 单层彩钢板顶, 维护保养状况较好。
2	院内土方	立方米	1025.73	-
3	废料池	平方米	152.64	墙面抹水泥砂浆, 水泥地面。
4	煤池	平方米	42.74	墙面抹水泥砂浆, 砖地面。
5	鱼池	平方米	153.72	内外墙面、池底均贴瓷砖。
6	大门路面硬化	平方米	428.84	-
7	厂区地面硬化	平方米	17141.15	-



8	大理石文化广场	平方米	1153.44	大理石地面, 3个圆形展台(外贴大理石)。
9	篮球场	平方米	607.29	-
10	砖围墙	米	11.57	-
11	铁艺栅栏围墙	米	1033.5	-
12	电动伸缩门	座	1	-
	小计			

表三：树木清单

序号	种类	规格	数量(棵)
1	香花槐	-	3
2	国槐	-	3
3	沙枣树	D:5cm以下	380
		D:5-10cm	355
		D:10-15cm	26
4	竹柳	D:5cm以下	240
		D:5-10cm	540
		D:10-15cm	228
		D:15-20cm	42
		D:20-25cm	21
		D:25-30cm	9
5	垂柳	D:5cm以下	7
		D:10-15cm	110
		D:15-20cm	8
6	旱柳	D:2-3cm	10
		D:4-6cm	160
7	金叶榆	-	20
8	河北杨	D:5cm以下	80
		D:5-10cm	18
		D:10-15cm	219
		D:15-20cm	56
		D:20-25cm	8
9	榆树	D:5cm以下	340



		D:5-10cm	1
		D:10-15cm	290
10	刺玫	2-3 分支	23
		8-10 分支	262
11	红柳	-	950
12	臭椿	D:5cm 以下	23
		D:5-10cm	20
		D:10-15cm	7
		D:15-20cm	6
		D:20-25cm	5
13	榆叶梅	-	47
14	杏树	D:5cm 以下	59
		D:5-10cm	61
15	桃树	-	6
16	李树	-	1
17	枣树	枣树苗	3
		D:3-5cm	38
18	苹果树	D:3-5cm	1
		D:10-15cm	8
19	白蜡	D:3-5cm	85
		D:8-10cm	5
20	桧柏	-	1
21	侧柏	-	42
22	云杉	-	10
23	龙爪槐	-	8
24	桑树	-	4
25	紫穗槐	-	9
26	丁香	3-5 分支	10
		5-10 分支	8
27	紫叶李	-	10
28	日本樱花	-	4
29	枸杞	-	33
30	卫矛	-	2



	合计	4925
--	----	------

五、价值时点

2021年7月13日（估价人员现场查勘之日）。

六、价值类型

本报告所示价值为市场价值，“市场价值”为估价对象在价值时点的房地产市场状况下，满足估价的假设与限制条件，保持规划用途正常使用，根据本次估价目的的要求，作出的市场价值。

七、估价原则

本次估价遵守独立、客观、公正、合法的原则及最高最佳利用原则、价值时点原则、替代原则等房地产估价原则。

1. 独立、客观、公正原则：要求房地产估价机构和注册房地产估价师站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方当事人来说都是公平合理的价值。所谓“独立”，是要求房地产估价机构和注册房地产估价师与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，在估价中不应受包括估价委托人在内的任何单位和个人的影响，应当凭借估价专业知识、经验和应有的职业道德进行估价。所谓“客观”，是要求房地产估价机构和注册房地产估价师在估价中不应带着自己的情感、好恶和偏见，应当按照事物的本来面目、实事求是地进行估价。所谓“公正”，是要求房地产估价机构和注册房地产估价师在估价中不应偏袒估价利害关系人中的任何一方，应当坚持原则、公平正直地进行估价。

2. 合法原则：所谓合法，是指符合国家的法律、法规和当地政府的有关规定，即必须经估价对象的合法使用，合法交易或合法处分为前提进行。一是要求价值时点必须确认估价对象具有合法的产权，在无法确认估价对

象产权的合法性的情况下必须在估价报告中说明估价过程和结论是在假定估价具有合法产权的情况下才是有效的；二是要求在估价时所涉及的估价对象的用途必须是合法的；三是要求在估价中如果涉及估价对象的交易的处分方式时，该交易或处分方式必须是合法的。

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。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，主要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，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，估价对象随着时间的流逝也可能发生变化，从而房地产价格和价值是不断变化的。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：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。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，受其它具有相同使用价值的房地产，即同类型具有替代可能的房地产价格所牵制，换言之，具有相同使用价值、替代可能的房地产之间，会相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋于一致。

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。所谓最高最佳利用是指法律上允许，技术上可能，财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用。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利用方式下各种可能的利用方式中，能获得最大收益的利用方式的估价结果。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. 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第45号，第十三届全国人民代表大会常务委员会第三次会议于2020年5月28日通过，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72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28号，2019年8月26日第三次修正，自2020年1月1日起施行)；

(4)《中华人民共和国城乡规划法》(中华人民共和国主席令第74号，2019年4月23日第二次修正，自2008年1月1日施行)；

(5)宁夏回族自治区人民政府《关于公布自治区征收农用地地区片综合地价的通知》(宁政规发[2020]8号，自2020年12月19日起施行)；

(6)宁夏回族自治区人民代表大会常务委员会《关于宁夏回族自治区耕地占用税适用税额的决定》(2019年8月14日宁夏回族自治区第十二届人民代表大会常务委员会第十四次会议审议，自2019年9月1日起执行)；

(7) 石嘴山市人民政府《关于平罗县中心城区土地级别与基准地价更新初步成果的批复》(石政批复[2018]7号, 2018年3月5日发布);

(8) 平罗县人民政府《关于批准发布实施<平罗县中心城区土地级别与基准地价更新成果>的批复》(平政复[2018]18号, 2018年3月26日发布);

(9) 原中国土地估价师协会《<关于土地估价报告评审中典型问题的处理意见(一)>的通知》(中估协发[2012]27号, 2012年6月18日);

(10) 国务院、住建部、自然资源部、宁夏回族自治区有关部门颁布其他法规政策文件;

2. 技术标准、规程、规范

(1) 中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-2015, 自2015年12月1日实施);

(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, 自2014年2月1日实施);

(3) 中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014, 自2014年12月1日起施行);

3. 估价委托人提供的相关资料

(1) 估价委托人提供的《国有土地使用证》复印件, 证号: 平国用(2010)第60113号;

(2) 《土地登记卡》复印件;

(3) 估价委托人提供的《房屋所有权证》复印件, 证号: 房权证平字第2010-29615、2012-37940、2014-48419号;

(4) 估价委托人提供的《平罗县不动产登记信息查询结果证明》复印件, 编号: CX20210425000004、PLPLCX2021425110、PLPLCX20214251056;

- (5)《公房所有权登记申请书》复印件；
- (6)《工程量复核成果报告》复印件，编号：2021092；
- (7)《宁夏回族自治区平罗县人民法院价格评估委托书》复印件，编号：(2021)宁0221执605号；
- (8)《国有建设用地使用权出让合同》复印件，电子监管号：6402212010B01077；

4. 注册房地产估价师调查收集的相关资料

估价方所掌握的有关资料及估价人员实地勘察资料。

九、估价方法

根据中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291—2015)的规定，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。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。

根据中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014)，通行的地价评估方法有市场比较法、收益还原法、剩余法(假设开发法)、成本逼近法、公示地价系数修正法(包含基准地价系数修正法、路线价法和标定地价系数修正法)等。估价方法的选择应按照

地价评估技术规则，根据当地地产市场发育状况，并结合该项目的具体特点以及估价目的等，选择适当的估价方法。根据《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014)，评估工矿仓储用地价格，宜选择市场比较法，并至少另辅一种适宜的估价方法；如缺少市场可比案例，可酌情选用成本逼近法与公示地价系数修正法；对租赁性工矿仓储用地，宜选用收益还原法；对投资待建的工矿仓储用地，可选用剩余法；对位于中心城区的工业仓储用地，不宜采用成本逼近法。且根据《城镇土地估价规程》，除符合本标准规定的特殊情况外，每项估价所选估价方法应不少于两种，并说明估价方法选择的依据。

估价对象为平罗县轻工业基地中央大道西侧宁夏银晨太阳能科技有限公司工业用地及地上建筑物、构筑物及树木，根据本次估价目的及估价对象的具体情况，本次估价对土地、地上建筑物、构筑物、树木分别进行评估，土地采用成本逼近法和基准地价系数修正法，地上建筑物、构筑物采用成本法，树木采用市场询价法，具体分析如下：

1. 工业用地出让国有建设用地使用权价格评估方法的选用

估价对象宗地为平罗县轻工业基地中央大道西侧宁夏银晨太阳能科技有限公司工业用地，根据估价人员调查，认真分析调查收集到的资料，在确定估价原则的基础上，根据估价对象工业用地的实际情况，结合本次估价目的，决定采用成本逼近法、基准地价系数修正法两种方法确定估价对象工业用地出让国有建设用地使用权价格。

(1) 成本逼近法是以取得和开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利息、利润、应缴纳的税金和土地所有权收益来确定土地价格的估价方法。

(2) 基准地价系数修正法是指已知城市内部某同一地价供需圈内同一用途的基准地价后, 根据所评估宗地的个别因素(如宗地形状、面积、临街位置等), 对宗地进行各个方面的比较、修正, 测算出该宗地地价。

计算公式: $P=P_{ib} \times (1 \pm \sum K_i) \times K_j + D$

式中: P=估价对象地价

P_{ib} =估价对象对应的基准地价

$\sum K_i$ =估价对象所有地价修正系数

K_j =估价期日、容积率、土地使用年期等其他修正系数

D=估价对象土地开发程度修正值

2. 地上建筑物、构筑物价格评估方法的选用

估价对象为平罗县轻工业基地中央大道西侧宁夏银晨太阳能科技有限公司工业用地及地上建筑物、构筑物及树木。根据估价人员调查, 可收集到与估价对象建筑物、构筑物类似建筑物、构筑物的客观开发成本资料, 故本次估价地上建筑物、构筑物宜采用成本法进行评估。

成本法是求取估价对象在估价时点的重新购建价格, 然后扣除折旧, 以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

公式: 建筑物价格=建筑物重新购建价格-建筑物折旧

或建筑物价格=建筑物的重新购建价格×成新率

3. 树木价格评估方法的选用

市场询价法是通过市场询价直接确定树木的现行价格, 即估价人员直接从市场了解相同树木的市场销售价格。因本次估价对象树木多为景观树及果树, 市场上同类树木销售价格较易获取, 故本次估价树木采用市场询价法进行评估。



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，结合估价经验，选用适宜的估价方法，在综合分析现有资料和影响房地产价值因素的基础上，最终确定估价对象平罗县轻工业基地中央大道西侧宁夏银晨太阳能科技有限公司工业用地、地上建筑物、构筑物及树木于价值时点 2021 年 7 月 13 日的市场价值为：RMB74,729,986 元(取整)。大写(人民币)：柒仟肆佰柒拾贰万玖仟玖佰捌拾陆元整。

十一、注册房地产估价师

参加估价的房地产估价师

姓 名	注 册 号	签 名	签 名 日 期
马国祥	6420040008		年 月 日
张 燕	6420140005		年 月 日

十二、实地查勘期

2021 年 7 月 13 日，2021 年 7 月 28 日。

十三、估价作业期

2021 年 7 月 12 日至 2021 年 8 月 5 日。



估价技术报告 附件

- (一) 《宁夏回族自治区平罗县人民法院价格评估委托书》复印件；
- (二) 估价对象位置示意图；
- (三) 估价对象的影像照片；
- (四) 《国有土地使用证》复印件；
- (五) 《国有建设用地出让合同》复印件；
- (六) 《土地登记卡》复印件；
- (七) 《房屋所有权证》复印件；
- (八) 《平罗县不动产登记信息查询结果证明》复印件；
- (九) 《公房所有权登记申请书》复印件；
- (十) 《工程量复核成果报告》复印件；
- (十一) 房地产估价机构营业执照复印件；
- (十二) 房地产估价机构备案证书复印件；
- (十三) 注册房地产估价师注册证书复印件。