



# 涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：宁力天【2023】（司）字第 046-3 号

估价项目名称：平罗县人民法院司法执行财产处置所涉及的位于银川市兴庆区宁夏日用百货副食批发市场 10 号楼 A 区 19 号营业房、10 号楼 A 区 28 号营业房、7 号楼 B 区 19 号营业房的商业服务用途房地产价格评估

估价委托人：平罗县人民法院

房地产估价机构：宁夏力天房地产土地资产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：金 波 6420100009

杜永军 6420110003

估价报告出具日期：2023 年 5 月 17 日

# 致估价委托人函

平罗县人民法院：

我公司于二〇二三年四月十八日接受贵院委托，贵院在执行申请执行人宁夏平罗农村商业银行股份有限公司与被执行人宁夏康鸿名品汽车销售有限公司金融借贷合同纠纷一案中，需对被执行人宁夏康鸿名品汽车销售有限公司名下所有的位于银川市兴庆区宁夏日用百货副食批发市场10号楼A区19号营业房、10号楼A区28号营业房、7号楼B区19号营业房（建筑面积总计：266.25 m<sup>2</sup>）的商业服务用途房地产（以下简称估价对象）进行价值评估。我公司派出注册房地产估价师金波、杜永军对估价对象进行了实地查勘。

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

估价对象：位于兴庆区宁夏日用百货副食批发市场10号楼A区19号营业房、10号楼A区28号营业房、7号楼B区19号营业房的商业服务用途房地产。详见下表：

序号	房屋所有权人	产权证号	房屋坐落	房屋用途	房屋结构	建造年代	建筑面积(m <sup>2</sup> )	所在层/总层数(层)
1	宁夏康鸿名品汽车销售有限公司	房权证兴庆区字第2015002050号	兴庆区宁夏日用百货副食批发市场10号楼A区19号营业房	商业服务	钢筋混凝土结构	2004年01月	120.33	1-2/2
2		房权证兴庆区字第2015002049号	兴庆区宁夏日用百货副食批发市场10号楼A区28号营业房	商业服务	钢筋混凝土结构	2004年01月	75.2	1-2/2
3		房权证兴庆区字第2015002048号	兴庆区宁夏日用百货副食批发市场7号楼B区19号营业房	商业服务	钢筋混凝土结构	2004年01月	70.72	1-2/2
合计							266.25	

价值时点：2023年4月19日（实地查勘日期）

价值类型：市场价值

估价方法：比较法、收益法

估价结果：根据《房地产估价规范》GB/T 50291-2015、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》以及国家相关法律法规，遵循独立、客观、公正、合法等估价原则，选用合适的估价方法，在综合分析估价对象价值影响因素的基础上，评估确定估价对象于价值时点的估价结果

为：总价 RMB2302671 元，大写(人民币)：贰佰叁拾万贰仟陆佰柒拾壹元整。  
详见下表：

估价对象及估价结果一览表

币种：人民币

序号	房屋所有权人	产权证号	房屋坐落	房屋用途	房屋结构	建造年代	建筑面积(m <sup>2</sup> )	所在层/总层数(层)	单价(元/m <sup>2</sup> )	总价(元)
1	宁夏康鸿名品汽车销售有限公司	房权证兴庆区字第2015002050号	兴庆区宁夏日用百货副食批发市场10号楼A区19号营业房	商业服务	钢筋混凝土结构	2004年01月	120.33	1-2/2	8262	994166
2	宁夏康鸿名品汽车销售有限公司	房权证兴庆区字第2015002049号	兴庆区宁夏日用百货副食批发市场10号楼A区28号营业房	商业服务	钢筋混凝土结构	2004年01月	75.2	1-2/2	9055	680936
3	宁夏康鸿名品汽车销售有限公司	房权证兴庆区字第2015002048号	兴庆区宁夏日用百货副食批发市场7号楼B区19号营业房	商业服务	钢筋混凝土结构	2004年01月	70.72	1-2/2	8874	627569
合计							266.25			2302671

特别提示：

1. 本报告各组成部分为有机整体，请报告使用人完整阅读。
2. 本评估报告仅用于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。
3. 本次为涉执房地产处置司法评估，未考虑评估对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权的影响。
4. 本估价结果未扣除财产处置过程中发生的相关费用。
5. 本报告及估价结果，不构成预期实现的价格保证。
6. 本估价报告使用期限为自报告出具日起壹年（自2023年5月17日至2024年5月16日止）。

法定代表人：

宁夏力天房地产土地资产评估咨询有限公司

二〇二三年五月十七日

# 目 录

估价师声明 .....	1
估价假设和限制条件 .....	2
一、估价假设条件 .....	2
二、估价报告使用限制 .....	3
房地产估价结果报告 .....	5
一、估价委托人 .....	5
二、估价机构 .....	5
三、估价目的 .....	5
四、估价对象 .....	5
五、价值时点 .....	7
六、价值类型 .....	7
七、估价原则 .....	7
八、估价依据 .....	8
九、估价方法 .....	9
十、估价结果 .....	10
十一、注册房地产估价师 .....	11
十二、实地查勘期 .....	11
十三、估价作业期 .....	11
附件 .....	12

# 附件

- (一) 《宁夏回族自治区平罗县人民法院价格评估委托书》（2023）  
宁 0221 执 646 号（复印件）
- (二) 估价对象位置图
- (三) 估价对象相关照片
- (四) 《房屋所有权证》
- (五) 《国有土地使用证》
- (六) 《银川市不动产登记信息查询单》《不动产登记证明》
- (七) 可比实例位置示意图及影像资料
- (八) 估价所依据的其他相关资料
- (九) 房地产估价机构营业执照及备案证书复印件
- (十) 注册房地产估价师证书复印件

## 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. 注册房地产估价师在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. 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. 注册房地产估价师是按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》GB/T 50291-2015、《房地产估价技术标准》GB/T 50899-2013 及《涉执房地产处置司法评估报告意见（试行）》进行估价工作，撰写估价报告。

## 估价的假设和限制条件

### 一、估价假设条件

#### (一) 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. 估价委托人提供了估价对象的《房屋所有权证》《国有土地使用证》《银川市不动产登记信息查询单》《不动产登记证明》，我们对权属证书上记载的权属、面积、用途等状况资料进行了审慎检查，但未向有关部门予以核实，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。

3. 市场供求关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。

4. 注册房地产估价师在现场查勘中已对房屋安全、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. 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，交易的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. 估价对象应保持以估价人员现场查勘时的现状持续使用为估价前提。

7. 估价委托人未明确估价对象交易税费负担方式，故本次评估假定估价对象交易税费按照法律法规规定，由转让人和买受人各自负担。

8. 估价委托人未明确估价对象存在欠缴税金及相关费用，包括税收、物业费、供暖费、水电气费等及其滞纳金，故本次评估假定估价对象不存在存在欠缴税金及相关费用。

9. 根据《银川市不动产登记信息查询单》《不动产登记证明》记载和估价人员现场调查，在价值时点估价对象存在抵押和查封（10号楼A区19号营业房和7号楼B区19号营业房存在抵押、10号楼A区28号营业房存在

抵押和查封)。本次估价是以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。

10. 本次评估价值时点为 2023 年 4 月 19 日,估价委托人提供的《银川市不动产登记信息查询单》出具日期为 2023 年 3 月 17 日,本次评估假设估价对象在查询单出具日期与价值时点的房地产权益状况相同。

11. 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。

## (二) 特殊类假设

### 1. 未定事项假设

本次评估不存在未定事项,无未定事项假设。

### 2. 背离事实假设

(1) 根据估价委托人提供的《银川市不动产登记信息查询单》显示:估价对象已抵押和查封(10 号楼 A 区 19 号营业房和 7 号楼 B 区 19 号营业房存在抵押、10 号楼 A 区 28 号营业房存在抵押和查封)。根据本次估价目的,本次评估未考虑估价对象已抵押和查封情况对房地产价值的影响,特提请估价报告使用人注意。

(2) 根据估价人员现场查勘,本次估价对象兴庆区宁夏日用百货副食批发市场 10 号楼 A 区 28 号营业房存在租赁,因估价委托人未能提供估价对象的《租赁合同》,根据本次估价目的,本次估价设定估价对象不存在租赁权且不考虑估价对象已出租情况对房地产价值的影响,特提请估价报告使用人注意。

### 3. 不相一致假设

本次估价的估价对象不存在不相一致事项,故本次估价报告不存在不相一致假设。

### 4. 依据不足假设

本次估价的估价对象不存在依据不足的情形,故本次估价报告无依据不足假设。

## 二、估价报告使用限制

1. 本估价报告仅用于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。

2. 本估价报告的使用期限壹年，即自 2023 年 5 月 17 日至 2024 年 5 月 16 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房地产估价机构重新估价。

3. 本估价报告只限于估价委托人及本次估价目的涉及的估价利害关系人使用，未经本估价机构同意，不得向估价委托人和报告审查部门之外的单位和个人提供，报告的全部或部分内容不得发表于公开媒体上。

4. 评估结果不等于评估对象处置可实现的成交价，不应被认为是对评估对象处置成交价的保证。

5. 当事人对本估价报告有异议的，自收到估价报告之日起 5 日内，向估价委托人提出书面复核申请，并由估价委托人向本估价机构提出书面申请进行复核。

# 房地产估价结果报告

## 一、估价委托人

估价委托人：平罗县人民法院

主办法官：兰天

联系电话：19995220656

## 二、估价机构

名称：宁夏力天房地产土地资产评估咨询有限公司

法定代表人：尹建生

住所：银川市兴庆区中山南街70号—4层

统一社会信用代码：91640100227789560B

备案等级：壹级

证书编号：宁建房估证字[2016]第001号

有效期限：2022年7月9日至2025年7月8日

联系电话：0951-6035532

邮编：750001

## 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. 估价对象财产范围

估价对象财产范围为估价对象的房屋所有权及分摊的土地使用权，总建筑面积为266.25m<sup>2</sup>，包括房屋正常使用不可分割的共用设施设备及装饰装修；不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

### 2. 估价对象基本状况

序号	项目名称及坐落	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	用途	权属
1	兴庆区宁夏日用百货副食批发市场10号楼A区19号营业房	120.33	商业服务	房屋所有权人为均宁夏康鸿名品汽车销售有限公司，土地使用权类型均为出让。根据《银川市不动产登记信息查询单》《不动产登记证明》记载，估价对象已抵押和查封（10号楼A区19号营业房和7号楼B区19号营业房存
2	兴庆区宁夏日用百货副食批发市场10号楼A区28号营业房	75.2	商业服务	
3	兴庆区宁夏日用百货副食批发市场7号楼B区19号营业房	70.72	商业服务	

国家房地产一级评估机构

评估机构地址：宁夏回族自治区银川市兴庆区中山南街70号—4层

联系电话：0951-6035532

				在抵押、10号楼A区28号营业房存在抵押和查封)。
合计		266.25		

### 3. 土地基本状况

序号	项目名称及坐落	土地使用权人	国有土地使用证号	四至	分摊土地使用权面积 (m <sup>2</sup> )
1	兴庆区宁夏日用百货副食批发市场10号楼A区19号营业房	宁夏康鸿名品汽车销售有限公司	银国用(2015)第02755号	东至营业房(鹏达电池百货批发部),南至内道,西至营业房,北至营业房	60.17
2	兴庆区宁夏日用百货副食批发市场10号楼A区28号营业房	宁夏康鸿名品汽车销售有限公司	银国用(2015)第02756号	东至营业房,南至营业房,西至内道,北至营业房	37.60
3	兴庆区宁夏日用百货副食批发市场7号楼B区19号营业房	宁夏康鸿名品汽车销售有限公司	银国用(2015)第02754号	东至内道,南至营业房,西至营业房(长城电风扇),北至内道	35.36
用途:均为商业用地					
形状:土地形状均为较规则					
土地使用期限:终止日期均为2044年02月17日止,土地使用期限剩余20.83年					
开发程度:宗地外开发程度达到“七通”(通上水,通下水,通暖,通电,通讯,通路,通天然气),宗地内开发程度为“六通一平”(通上水,通下水,通暖,通电,通讯,通路,场地平整)的开发程度					

### 4. 估价对象建筑物基本状况

序号	项目名称及坐落	产权证号	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	装饰装修	层高
1	兴庆区宁夏日用百货副食批发市场10号楼A区19号营业房	房权证兴庆区字第2015002050号	120.33	室内毛墙毛地,一层和二层均带一卫生间:地面铺地瓷砖,墙面贴墙砖,天花刷乳胶漆;二层地面铺地地板革;室内楼梯连通一至二层,安装铁艺护栏和木质扶手,安装铝合金窗户,外门安装双开玻璃门	一层层高约4m,二层层高约3.1m
2	兴庆区宁夏日用百货副食批发市场10号楼A区28号营业房	房权证兴庆区字第2015002049号	75.2	室内一层地面铺复合木地板,墙面刷乳胶漆,顶棚为矿棉板吊顶;二层地面铺地瓷砖,墙面刷乳胶漆,顶棚为矿棉板吊顶;卫生间地面铺地瓷砖,墙面刷贴墙砖;室内楼梯连通一至二层,安装塑钢窗,外门安装双开玻璃门	一层层高约4m,二层层高约3.1m
3	兴庆区宁夏日用百货副食批发市场7号楼B区19号营业房	房权证兴庆区字第2015002048号	70.72	室内一层地面铺地瓷砖,墙面刷乳胶漆,PVC板吊顶;二层地面铺木地板,墙面刷乳胶漆,天花刷乳胶漆,带一卫生间:地面铺地瓷砖,墙面贴墙砖,天花刷乳胶漆;室内楼梯连通一至二层,安装铁艺护栏和木质扶手,安装铝合金窗户,外门安装双开玻璃门	一层层高约3m(吊顶后),二层层高约3.1m
以上房屋所有权人均为宁夏康鸿名品汽车销售有限公司					

房屋用途：均为商业服务
建筑结构及层数：均为钢筋混凝土结构，1-2层/2层
空间布局：均为较规则
设施设备：设施设备较完善
建成时间：均为2004年01月
使用及维护状况：10号楼A区19号营业房、7号楼B区19号营业房均空置，10号楼A区28号营业房现出租使用，维护状况均良好
完损状态：均无明显损毁状况，现状良好，使用正常，属基本完好房

## 五、价值时点

2023年4月19日（以估价人员实地查勘日期为价值时点）。

## 六、价值类型

### （一）价值类型名称

本次估价的价值类型为市场价值。

### （二）价值定义内涵

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。

## 七、估价原则

房地产价格是由其效用、有效需求相互作用影响所形成的，而这些因素又经常处于变动之中，房地产估价总的要求是独立、客观、公正，在本次估价作业中，我们遵循的原则主要有下列5项：

### 1. 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。

### 2. 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。

### 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的原则。

### 4. 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。

### 5. 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。

## 八、估价依据

### （一）法律、法规及政策文件

1. 《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，2021年1月1日起施行）；

2. 《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，自2016年12月1日起施行）；

3. 《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，自2020年1月1日起施行）；

4. 《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，自2020年1月1日起施行）；

5. 《中华人民共和国拍卖法》（2015年4月24日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议修正）；

6. 《城市房地产转让管理规定》（2001年中华人民共和国建设部第96号令）；

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. 《司法鉴定程序通则》（2016年中华人民共和国司法部第132号令）；

10. 《司法鉴定执业活动投诉处理办法》（2019年中华人民共和国司法部第144号令）；

11. 《人民法院委托评估专业技术评审工作规范》（法办〔2019〕364号）；

12. 《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）；

13. 《宁夏回族自治区司法鉴定管理条例》（2004年3月24日自治区第九届人民代表大会常务委员会第九次会议通过）；

14. 国务院、建设部、国土资源部、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、规程及规范

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）》。

(三) 估价委托人提供的相关资料

1. 《宁夏回族自治区平罗县人民法院价格评估委托书》（2023）宁 0221 执 646 号；

2. 《房屋所有权证》；

2. 《国有土地使用证》；

3. 《银川市不动产登记信息查询单》《不动产登记证明》；

4. 估价委托人提供的与本次估价相关的其他资料。

(四) 估价人员调查搜寻的相关资料

1. 估价人员现场查勘和估价机构掌握的其他相关资料；

2. 估价对象所在区域的房地产市场状况、同类房地产市场交易等数据资料。

## 九、估价方法

估价对象均为商业服务用房，本次估价采用的估价方法为比较法、收益法。

### 1. 比较法

比较法是将估价对象与价值时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当修正，以此估算对象的客观合理价格或价值的方法。

### 2. 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。

## 十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，采用比较法、收益法，仔细考察估价对象的特征及使用和维护情况，经过全面细致的测算，并结合估价经验和对影响价值因素的分析，确定估价对象房地产在2023年4月19日的评估价值如下：

### 估价结果汇总表

币种：人民币

估价方法		比较法	收益法
相关结果			
兴庆区宁夏日用 百货副食批发市场 10号楼A区19 号营业房	总价	994166 元	400338 元
	单价	8262 元/m <sup>2</sup>	3327 元/m <sup>2</sup>
兴庆区宁夏日用 百货副食批发市场 10号楼A区28 号营业房	总价	680936 元	274254 元
	单价	9055 元/m <sup>2</sup>	3647 元/m <sup>2</sup>
兴庆区宁夏日用 百货副食批发市场 7号楼B区19 号营业房	总价	627569 元	252753 元
	单价	8874 元/m <sup>2</sup>	3574 元/m <sup>2</sup>
评估价值	总价	小写金额：2302671 大写金额：贰佰叁拾万贰仟陆佰柒拾壹元整	
	单价	详见《估价结果一览表》（以比较法测算结果确定为评估价值）	

### 估价结果一览表

币种：人民币

序号	房屋所有权人	产权证号	房屋坐落	房屋用途	房屋结构	建造年代	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	所在层 / 总层数 (层)	单价 (元 / m <sup>2</sup> )	总价 (元)
1	宁夏康鸿名品汽车销售有限公司	房权证兴庆区字第2015002050号	兴庆区宁夏日用百货副食批发市场10号楼A区19号营业房	商业服务	钢筋混凝土结构	2004年01月	120.33	1-2/2	8262	994166
2	宁夏康鸿名品汽车销售有限公司	房权证兴庆区字第2015002049号	兴庆区宁夏日用百货副食批发市场10号楼A区28号营业房	商业服务	钢筋混凝土结构	2004年01月	75.2	1-2/2	9055	680936
3	宁夏康鸿名品汽车销售有限公司	房权证兴庆区字第2015002048号	兴庆区宁夏日用百货副食批发市场7号楼B区19号营业房	商业服务	钢筋混凝土结构	2004年01月	70.72	1-2/2	8874	627569

	售有限公司	号	号营业房							
合计							266.25			2302671

## 十一、注册房地产估价师

## 参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
金波	6420100009		____年__月__日
杜永军	6420110003		____年__月__日

## 十二、实地查勘期

2023年4月19日至2023年4月19日

## 十三、估价作业期

2023年4月19日至2023年5月17日

宁夏力天房地产土地资产评估咨询有限公司

二〇二三年五月十七日

## 附 件

- (一) 《宁夏回族自治区平罗县人民法院价格评估委托书》（2023）  
宁 0221 执 646 号（复印件）
- (二) 估价对象位置图
- (三) 估价对象相关照片
- (四) 《房屋所有权证》
- (五) 《国有土地使用证》
- (六) 《银川市不动产登记信息查询单》《不动产登记证明》
- (七) 可比实例位置示意图及影像资料
- (八) 估价所依据的其他相关资料
- (九) 房地产估价机构营业执照及备案证书复印件
- (十) 注册房地产估价师证书复印件