

涉执房地产处置 司法估价报告

估价项目名称：属宁夏宏兴天然气股份有限公司所有的位于银川市金凤区宝湖中路 60 号（“宏兴宝湖路加气站”）的商业房地产及其他地上附着物涉执处置市场价值评估

估价委托人：永宁县人民法院

房地产估价机构：宁夏瑞正房地产资产评估有限公司

注册房地产估价师：王 儒（注册证号：6420110020）
乔 芝（注册证号：6420140009）

估价报告出具日期：2023 年 06 月 19 日

估价报告编号：宁瑞正房鉴（2023）字第 0023 号

委托书编号：（2020）宁 0121 执恢 137 号

致估价委托人函

永宁县人民法院：

根据贵法院（2020）宁 0121 执恢 137 号《永宁县人民法院委托书》之委托，我公司组织注册房地产估价师对属宁夏宏兴天然气股份有限公司所有的位于银川市金凤区宝湖中路 60 号（“宏兴宝湖路加气站”），建筑面积为 171.68 m²、国有建设用地使用权面积为 2967.00 m²的商业房地产及其他地上附着物市场价值进行评估。本次评估范围仅包括其房屋所有权、所占用土地在剩余使用年期的国有建设用地使用权及其他地上附着物（加气站罩棚、洗车间、厕所、储气室、停车棚、设备房、地坪、围墙、围栏、候车棚、展板、水管、检查井、冷却池等），不包括室内可移动的家具、电器等及相关加油站配套机器设备（油罐、加油枪、加油机等）。

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

价值类型：市场价值。

价值时点：2023 年 03 月 28 日。

估价结果：本公司估价人员根据估价目的，经过实地查勘和市场调查，遵照法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正的估价原则，按照严谨的评估工作程序，在满足全部估价假设条件和限制条件下，采用成本法一种估价方法，结合估价经验与对影响房地产价格因素进行分析，评定估算估价对象于价值时点 2023 年 03 月 28 日的估价结果如下：

房地产及其他地上附着物总市场价值：人民币 17900531 元；大写：人民币壹仟柒佰玖拾万零伍佰叁拾壹元整（具体估价结果详见后附《估价对象结果汇总表》）。



瑞正评估
RUIZHENGPIPINGGU

估价对象结果汇总表

表 1-1

币种：人民币

一、国有建设用地使用权									
土地使用者	《国有土地使用证》证号	地类(用途)	使用权类型	使用权面积(m ²)	剩余使用年限(年)	单价(元/m ²)	总价(元)		
宁夏宏然兴天然气股份有限公司	银国用(2010)第08779号	商服	出让	2967.00	26.84	5432.08	16116981		
二、建筑物									
房号	房屋坐落	产权证	房屋所有权人	建成年代(年)	所在层/总层数	建筑结构	建筑面积(m ²)	单价(元/m ²)	总价(元)
1	宝湖中路60号气体压缩机房	房权证金凤区字第2013060821号	宁夏宏然兴天然气股份有限公司	2009	1/1	混合	171.68	2793	479502
							34.25(已拆除)	0	0
2	宝湖中路60号循环水泵房	房权证金凤区字第2013060823号		2009	1/1	混合	34.26(已拆除)	0	0
3	宝湖中路60号配电室	房权证金凤区字第2013060825号		2009	1/1	混合	33.69(已拆除)	0	0
4	宝湖中路60号加气站站房	房权证金凤区字第2013060826号		2009	1/1	混合	126.96(已拆除)	0	0
三、地上附着物									
序号	名称	规格	建成年代(年)	数量	单位(m ² 、m)	单价(元/m ² 、m)	总价(元)		
1	加油区罩棚	钢结构	2013	505.80	m ²	679	343438		
2	洗车间	彩钢结构	2019	120.79	m ²	397	47954		
3	厕所	彩钢结构	2019	15.69	m ²	376	5899		
4	储气室	彩钢结构	2019	24.51	m ²	327	8015		
5	停车棚	彩钢结构	2019	49.30	m ²	141	6951		
6	地坪	砼	2019	3318.56	m ²	173	574111		
7	储罐区地坪	砼	2019	443.77	m ²	173	76772		
8	围墙(压缩机房)	砼、隔音板	2019	49.67	m	1648	81856		
9	围墙	砖	2019	96.82	m	748	72421		
10	铁皮围挡	铁艺	2019	63.98	m	226	14459		
11	铁皮围栏	铁质	2019	19.81	m	226	4477		
12	设备房(加油棚北侧)	铁质	2019	7.94	m ²	376	2985		
13	候车棚	铁质	2019	2.16	m ²	319	689		
14	铁艺围栏(配电室)	铁艺	2019	15.55	m	95	1477		
15	广告展板	铁质	2013	1.00	座	2587	2587		
16	排水管	DN300 砼管、含20个排水矩形井	2013	150	m	174	26100		
17	排水管	PVC200	2019	240	m	69	16560		
18	给水	DN110	2019	120	m	75	9000		
19	消防检查井	240厚砖砌1.8*1.5	2019	1	座	1817	1817		
20	冷却池	砼	2013	1	座	6480	6480		
小计									1304048
总计									17900531

备注：

1、价值时点时经估价人员现场查勘和调查了解，估价对象宗地上房权证金凤区字第



瑞正评估
RUIZHENGPINGGU

2013060826号《房屋所有权证》所载宝湖中路60号加气站站房、房权证金凤区字第2013060823号《房屋所有权证》所载宝湖中路60号循环水泵房、房权证金凤区字第2013060825号《房屋所有权证》所载宝湖中路60号配电室目前均已被拆除、实物均已灭失，故本次均未对其已拆除房屋进行评估，特提请报告使用人注意。

2、价值时点时经估价人员现场查勘和调查了解，估价对象宗地上房权证金凤区字第2013060821号《房屋所有权证》所载宝湖中路60号气体压缩机房部分房屋已拆除、实物已灭失，故本次未对已拆除部分房屋未进行评估，仅评估其剩余房屋（建筑面积为171.68m²的营业厅及控制室）价值，特提请报告使用人注意。

3、根据估价委托人提供的《国有土地使用证》（银国用（2010）第08779号）及《宁夏宏兴天然气股份有限公司宗地图》显示，估价对象宗地证载使用权面积为2967.00m²，申请方代理律师、宁夏正和规划设计有限公司工作人员共同前往银川市不动产登记事务中心核实该宗地范围，因坐标系问题无法准确确定该宗地宗地范围；根据估价委托人提供的《宁夏宏兴天然气股份有限公司（宝湖路加气站）测绘报告书》证载显示，该加油站实测占地面积为4219.35m²，且测绘报告中部分地上附着物不在《国有土地使用证》（银国用（2010）第08779号）证载宗地范围内，超出证载范围的部分地上附着物存在被相关部门依法拆除风险，特提请报告使用人注意。

4、估价结果对应的交易税费负担方式是按照法律法规规定，转让方和受让方各自负担；交易税费按税收的一般规定计算，未考虑税制、纳税人等因素可能存在的税收优惠及特殊规定等情况；

5、本次估价不考虑估价对象证载房屋及土地已出租、已抵押、已查封情况等对估价结果可能产生的影响；

6、本次估价假定估价对象不存在欠缴税费，且未考虑其对估价结果可能产生的影响；

7、本次估价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对估价结果的影响。

8、估价报告使用期限自估价报告出具之日起壹年内有效。

特别提示：

1. 当事人或其他利害关系人对估价结果有异议的，可以在收到估价报告之日起5日内通过永宁县人民法院向我公司书面提出。

2. 提请报告使用者注意估价结果对应的估价对象范围，充分关注“估价师声明”、“估价假设和限制条件”、“估价结果使用特别提示”及报告全文，并且报告的全文作为一个不可分割的整体，仅有部分内容则不能成为有效的评估报告。

宁夏瑞正房地产资产评估有限公司

法定代表人：乔芝

2023年06月19日

目 录

注册房地产估价师声明	1
估价假设和限制条件	2
一、估价假设	2
二、限制条件	4
估价结果报告	1
一、估价委托人	1
三、估价目的	1
四、估价对象	1
五、价值时点	9
六、价值类型	9
七、估价原则	10
八、估价依据	11
九、估价方法	13
十、估价结果	15
十二、实地查勘期	17
十三、估价作业日期	17
估价结果使用特别提示	18

注册房地产估价师声明

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本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《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）和《涉执房地产处置司法评估指导意见》等规定进行分析，形成意见和结论，撰写估价报告。

5、我公司注册房地产估价师已于2023年03月28日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，并对实地查勘的客观性、真实性、公正性承担责任，但我们对估价对象的实地查勘仅限于其外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据估价委托人提供的资料进行评估。除非另有约定，我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。

6、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

7、参与本次房地产估价报告的注册房地产估价师具有良好的职业道德水平，具备专业的胜任能力，能勤勉尽职的完成估价任务。

估价假设和限制条件

一、估价假设

(一)一般假设

1、估价委托人提供了估价对象的《国有土地使用证》、《房屋所有权证》、《银川市不动产登记信息查询单》、《宁夏宏兴天然气股份有限公司(宝湖路加气站)测绘报告书》、《房屋他项权证》、《土地他项权证》、《国有建设用地使用权出让合同》等权属证明复印件资料,注册房地产估价师对该权属证明复印件资料进行了核对,在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未向政府有关部门予以核实的情况下,假定估价委托人提供的权属证明复印件资料及其记载内容都是真实的、合法有效的。

2、注册房地产估价师未对估价对象房屋建筑面积进行专业测量,经实地查勘观察,估价对象房屋建筑面积与估价委托人提供的《宁夏宏兴天然气股份有限公司(宝湖路加气站)测绘报告书》显示建筑面积大体相当。

3、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,假定估价对象能正常安全使用。

4、价值时点时房地产市场为以下条件下的公开市场为前提:

- (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)不存在特殊买者的特殊加价。

5、估价对象应享有公共部位的通行权及水、暖、电等共用设施的使用权。

6、本估价报告价值时点为注册房地产估价师对估价对象进行实地查勘之日,本次估价假设人民法院在涉执房地产处置之日的估价对象



房屋状况及房地产市场状况与实地查勘完成之日的状况相同。

7、由于永宁县人民法院未明确估价对象是否存在欠缴税金及相关费用（包括税收、供暖费、水电气费等及其滞纳金）等，根据最高人民法院的有关规定和本次估价目的，本次估价未考虑估价对象欠缴税金及相关费用等对其房地产价值的影响，提请报告使用人注意。

8、由于永宁县人民法院未明确估价对象未来涉执处置的财产处置费用（评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等）是否要从财产处置价款中予以扣除，根据最高人民法院的有关规定和本次估价目的，本次估价未考虑估价对象未来处置时快速变现、税费转嫁等特殊交易方式及评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用以及可能发生的办理权利转移相关费用等对其房地产价值的影响，提请报告使用人注意。

（二）未定事项假设

1、价值时点时经估价人员实地查勘和调查了解，估价对象宗地上房权证金凤区字第 2013060821 号《房屋所有权证》证载宝湖中路 60 号气体压缩机房部分房屋已拆除、实物已灭失，根据估价委托人提供的《宁夏宏兴天然气股份有限公司(宝湖路加气站)测绘报告书》显示，估价对象现有房屋（营业厅及控制室）建筑面积为 171.68 m²。本次评估估价对象气体压缩机房（营业厅及控制室）的建筑面积等房屋权利状况以估价委托人提供的《宁夏宏兴天然气股份有限公司(宝湖路加气站)测绘报告书》显示并结合估价人员实地查勘、调查了解并经办案法官签字确认为准，并以此为前提条件进行估价。

2、本次评估所依据估价对象其他地上附着物（加气站罩棚、洗车间、厕所、储气室、停车棚、设备房、地坪、围墙、围栏、候车棚、展板、水管、检查井、冷却池等）的数量均以估价委托人提供的《宁夏宏兴天然气股份有限公司(宝湖路加气站)测绘报告书》显示为准，规格、建成年代均以估价人员现场查勘及实地查



勘、调查了解并经办案法官签字确认为准，并以此为前提进行估价。

(三) 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》、《土地他项权证》、《房屋他项权证》复印件资料显示，估价对象证载房屋及土地均已设定抵押权。根据最高人民法院的有关规定和本次估价目的，本次评估未考虑估价对象已抵押因素对其房地产市场价值的影响。

2、价值时点时，经我公司估价人员同申请执行人工作人员共同对估价对象进行现场查勘，调查了解到估价对象目前已对外出租，即已设定租赁权，但由于估价委托人未能提供估价对象的《房屋租赁合同》，其具体租赁状况不详，故本次评估按无租约限制进行评估，且未考虑估价对象已租赁因素对其房地产市场价值的影响。

(四) 不相一致假设

无不相一致假设。

(五) 依据不足假设

无依据不足假设。

二、限制条件

1、本估价报告估价结果仅为永宁县人民法院确定财产处置参考价提供价值参考依据，不得做其他用途。若改变估价目的，需向本公司咨询后做必要的调整甚至重新估价。

2、本估价报告有效期为一年（即 2023 年 06 月 19 日——2024 年 06 月 18 日）。若在报告使用期限内，房地产市场、建筑市场或估价对象自身状况等发生重大变化，估价结果也需做相应调整或委托估价机构重新估价。若报告使用人未在估价报告应用的有效期内使用本估价报告，由此造成的不良后果，我公司不承担任何责任。

3、本次评估范围仅包括其房屋所有权、所占用土地在剩余使用年期的国有建设用地使用权及其他地上附着物（加气站罩棚、洗车



间、厕所、储气室、停车棚、设备房、地坪、围墙、围栏、候车棚、展板、水管、检查井、冷却池等），不包括室内可移动的家具、电器等及相关加油站配套机器设备（油罐、加油枪、加油机等）。

4、价值时点时经估价人员现场查勘和调查了解，估价对象宗地上房权证金凤区字第 2013060821 号《房屋所有权证》证载宝湖中路 60 号气体压缩机房部分房屋已拆除、实物已灭失，故本次未对其已拆除部分房屋进行评估；根据估价委托人提供的《宁夏宏兴天然气股份有限公司(宝湖路加气站)测绘报告书》显示，估价对象现有房屋（营业厅及控制室）建筑面积为 171.68 m²。本次评估估价对象气体压缩机房（营业厅及控制室）的建筑面积等房屋权利状况以估价委托人提供的《宁夏宏兴天然气股份有限公司(宝湖路加气站)测绘报告书》显示并结合估价人员**实地查勘、调查了解并经办案法官签字确认为准**，并以此为前提条件进行估价。若该房屋权利状况发生变化，本估价报告亦应做相应调整，特提请估价报告使用人注意。

5、价值时点时经估价人员现场查勘和调查了解，估价对象宗地上房权证金凤区字第 2013060826 号《房屋所有权证》所载宝湖中路 60 号加气站站房、房权证金凤区字第 2013060823 号《房屋所有权证》所载宝湖中路 60 号循环水泵房、房权证金凤区字第 2013060825 号《房屋所有权证》所载宝湖中路 60 号配电室目前均已被拆除、实物均已灭失，故本次均未对其已拆除房屋进行评估，特提请报告使用人注意。

6、本次评估所依据估价对象其他地上附着物（加气站罩棚、洗车间、厕所、储气室、停车棚、设备房、地坪、围墙、围栏、候车棚、展板、水管、检查井、冷却池等）的数量均以估价委托人提供的《宁夏宏兴天然气股份有限公司(宝湖路加气站)测绘报告书》显示为准，规格、建成年代均以估价人员**实地查勘、调查了解并经办案法**

官签字确认为准，并以此为前提进行估价，若该其他地上附着物状况发生变化，本估价报告亦应做相应调整，特提请估价报告使用人注意。

7、根据估价委托人提供的《银川市不动产登记信息查询单》、《土地他项权证》、《房屋他项权证》复印件资料显示，估价对象证载房屋及土地均已设定抵押权。根据最高人民法院的有关规定和本次估价目的，本次评估未考虑估价对象已抵押因素对其房地产市场价值的影响，特提请报告使用人注意。

8、价值时点时，经我公司估价人员同办案法官、申请执行人工作人员共同对估价对象进行实地查勘，调查了解到估价对象目前已对外出租，即已设定租赁权，但由于估价委托人未能提供估价对象的《房屋租赁合同》，其具体租赁状况不详，故本次评估按无租约限制进行评估，且未考虑估价对象已租赁因素对其房地产市场价值的影响，特提请报告使用人注意。

9、根据估价委托人提供的《国有土地使用证》（银国用（2010）第 08779 号）及《宁夏宏兴天然气股份有限公司宗地图》显示，估价对象宗地证载使用权面积为 2967.00 m²，申请方代理律师、宁夏正和规划设计有限公司工作人员共同前往银川市不动产登记事务中心核实该宗地范围，因坐标系问题无法准确确定该宗地宗地范围；根据估价委托人提供的《宁夏宏兴天然气股份有限公司（宝湖路加气站）测绘报告书》证载显示，该加油站实测占地面积为 4219.35 m²，且测绘报告中部分地上附着物不在《国有土地使用证》（银国用（2010）第 08779 号）证载宗地范围内，超出证载范围的部分地上附着物存在被相关部门依法拆除风险，特提请报告使用人注意。

10、本估价结果为估价对象房地产及其他地上附着物的正常市场价值，未考虑快速变现等处分方式带来的影响。

11、本估价报告所依据的有关资料均由估价委托人提供，其真实性、合法性和完整性由估价委托人负责。

12、本估价报告分为“估价结果报告”和“估价技术报告”两部分。“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和作为估价结果提交有关管理部门备案时使用。

13、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，亦不得以其他任何方式公开发表。

估价结果报告

一、估价委托人

估价委托人：永宁县人民法院

委托函号：（2020）宁 0121 执恢 137 号

二、估价机构

机构名称：宁夏瑞正房地产资产评估有限公司

法定代表人：乔芝

所在地址：宁夏银川市兴庆区银川国际贸易中心C栋写字楼706室

统一社会信用代码：91640106096356182X

资质等级：贰级

证书编号：宁建房估证字[2019]第 001 号

有效期限：2022 年 02 月 20 日至 2025 年 02 月 19 日

企业性质：有限责任公司

电话：0951-6048117

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

（一）估价对象范围

根据估价委托人出具的（2020）宁 0121 执恢 137 号《永宁县人民法院委托书》，本次估价对象为属宁夏宏兴天然气股份有限公司所有的位于银川市金凤区宝湖中路 60 号（“宏兴宝湖路加气站”），建筑面积为 171.68 m²、国有建设用地使用权面积为 2967.00 m²的商业房地产及其他地上附着物市场价值进行评估。本次评估范围仅包括其房屋所有权、所占用土地在剩余使用年期的国有建设用地使用权及其他地上附着物（加气站罩棚、洗车间、厕所、储气室、停车棚、设备房、地坪、围墙、围栏、候车棚、展板、水管、检查井、冷却池等），不包括室内



可移动的家具、电器等及相关加油站配套机器设备（油罐、加油枪、加油机等）。

（二）估价对象区位状况

估价对象位于银川市金凤区宝湖中路 60 号（“宏兴宝湖路加气站”），其宗地整体四至：东至中石化加油站，南至宝湖福邸，西至宝湖福邸，北至宝湖中路。

1. 位置状况描述

- 1.1 坐落：金凤区宝湖中路 60 号。
- 1.2 方位：位于银川市金凤区东南部，宝湖中路以南、塔渠街以西。
- 1.3 与重要场所距离：距“金凤区第三幼儿园”约 250 米。
- 1.4 临路状况：估价对象宗地北临近宝湖中路。
- 1.5 所在层及总层数：1/1。

2. 交通状况描述

2.1 道路通达度：估价对象所在区域有宝湖中路、塔渠街、正源南街等交通主次干道，道路通达度较高。

2.2 公交便捷度：估价对象附近设有“宝湖公园”公交站点，有 32、40、53（西行）、305、711 路公交车途经，距公交站点约 150M，公交便捷度较优。

2.3 对外交通条件：估价对象距“南绕城入口”约 6.0KM。

2.4 停车方便程度：估价对象附近设有路边停车位，区域停车供需情况较好，停车较方便。

2.5 交通管制情况：估价对象所在区域无交通管制。

3. 周围环境状况描述

3.1 商服繁华程度：估价对象所在区域车流量较大，商业氛围较好，商业繁华程度较高。

3.2 自然环境：估价对象所在区域水污染及大气污染程度较轻，声污染较小，污染排放及治理较好。

3.3 人文环境：估价对象所在区域为银川市金凤区商住混合区，居

民素质较高，人文环境较好，周围治安状况良好。

4. 外部配套设施状况描述

4.1 基础设施完善度：估价对象所在区域基础设施配套达到“七通一平”，且保证率较高。

4.2 公共配套设施：估价对象距银川市外国语实验学校、银川市实验小学（金凤九小校区）、招商银行、中国工商银行、中国建设银行、宝湖综合市场、宝湖公园等较近，所在区域公共服务配套设施完备度较高。

（三）估价对象权益状况

1. 国有建设用地使用权权益状况

根据估价委托人提供的《国有土地使用证》显示，估价对象国有建设用地使用权权益状况如下：

《国有土地使用证》证号	银国用（2010）第 08779 号
土地使用权人	宁夏宏兴天然气股份有限公司
座落	金凤区宝湖西路南侧
地号	18-4-25
地类（用途）	商服
使用权类型	出让
终止日期	2050 年 02 月 02 日
使用权面积	2967.00 m ²
独用面积	m ²
分摊面积	m ²
记事	

2. 房屋所有权权益状况

根据估价委托人提供的《房屋所有权证》、《银川市不动产登记信息查询单》显示，估价对象房屋所有权状况具体详见下表：

(1). 气体压缩机房（现营业厅及控制室）

《房屋所有权证》证号			房权证金凤区字第 2013060821 号		
房屋所有权人			宁夏宏兴天然气股份有限公司		
共有情况			单独所有		
房屋坐落			金凤区宝湖中路 60 号气体压缩机房		
登记时间			2013 年 04 月 25 日		
房屋性质			商品房		
规划用途			设备用房		
房屋状况	结构	房屋总层数	建筑面积(m ²)	套内建筑面积(m ²)	其他
	混合	1	205.93	194.76	1 层气体压缩机房

(2). 循环水泵房

《房屋所有权证》证号			房权证金凤区字第 2013060823 号		
房屋所有权人			宁夏宏兴天然气股份有限公司		
共有情况			单独所有		
房屋坐落			金凤区宝湖中路 60 号循环水泵房		
登记时间			2013 年 04 月 25 日		
房屋性质			商品房		
规划用途			设备用房		
房屋状况	结构	房屋总层数	建筑面积(m ²)	套内建筑面积(m ²)	其他
	混合	1	34.26	32.40	1 层循环水

(3). 配电室

《房屋所有权证》证号		房权证金凤区字第 2013060825 号			
房屋所有权人		宁夏宏兴天然气股份有限公司			
共有情况		单独所有			
房屋坐落		金凤区宝湖中路 60 号配电室			
登记时间		2013 年 04 月 25 日			
房屋性质		商品房			
规划用途		设备用房			
房屋状况	结构	房屋总层数	建筑面积(m ²)	套内建筑面积(m ²)	其他
	混合	1	33.69	31.86	1 层配电室

(4). 加气站站房

《房屋所有权证》证号		房权证金凤区字第 2013060826 号			
房屋所有权人		宁夏宏兴天然气股份有限公司			
共有情况		单独所有			
房屋坐落		金凤区宝湖中路 60 号加气站站房			
登记时间		2013 年 04 月 25 日			
房屋性质		商品房			
规划用途		设备用房			
房屋状况	结构	房屋总层数	建筑面积(m ²)	套内建筑面积(m ²)	其他
	混合	1/1	126.96	126.96	1 层 00

备注：价值时点时经估价人员实地查勘和调查了解，估价对象宗地上房权证金凤区字第 2013060826 号《房屋所有权证》所载宝湖中路 60 号加气站站房、房权证金凤区字第 2013060823 号《房屋所有权证》所载宝湖中路 60 号循环水泵房、房权证金凤区字第 2013060825 号《房屋所有权证》所载宝湖中路 60 号配电室房屋已拆除、实物已灭失；房权



证金凤区字第 2013060821 号《房屋所有权证》所载宝湖中路 60 号气体压缩机房部分房屋已拆除、实物已灭失，故本次仅评估其剩余房屋（现为营业厅及控制室，建筑面积为 171.68 m²）价值。

3、房屋他项权利状况

(1)抵押情况

根据估价委托人提供的《银川市不动产登记信息查询单》、《房屋他项权证》、《土地他项权证》显示，估价对象证载房屋及土地抵押情况详见下表：

土地他项权证	土地他项权利人	义务人	坐落		他项权利类型	债权数额	登记时间
银他项(2013)第01040号	中国民生银行西安分行	宁夏宏兴天然气有限公司	金凤区宝湖西路		最高额抵押		2013年04月26日
房屋他项权证	房屋他项权利人	房屋所有人	房屋所有权证号	房屋坐落	他项权利类型	债权数额	登记时间
房他证金凤区字第2013045203号	中国民生银行西安分行	宁夏宏兴天然气有限公司	房权证金凤区字第2013060821号	金凤区宝湖中路60号气体压缩机房	最高额抵押	贰佰壹拾叁万柒仟伍佰柒拾柒元整	2013年04月28日
房他证金凤区字第2013045205号	中国民生银行西安分行	宁夏宏兴天然气有限公司	房权证金凤区字第2013060823号	金凤区宝湖中路60号循环水泵房	最高额抵押	叁拾肆万贰仟陆佰柒拾柒元整	2013年04月28日
房他证金凤区字第2013045206号	中国民生银行西安分行	宁夏宏兴天然气有限公司	房权证金凤区字第2013060825号	金凤区宝湖中路60号配电室		35.56万元	
房他证金凤区字第2013045204号	中国民生银行西安分行	宁夏宏兴天然气有限公司	房权证金凤区字第2013060826号	金凤区宝湖中路60号加气站站房		134.008万元	

(2)租赁、典当情况

估价对象目前作为宁夏宏兴天然气有限公司宝湖路加气站使用，目

前已整体对外出租，但由于估价委托人未提供其《房屋租赁合同》，故其具体租赁状况不详；估价对象未设定典当他项权利。

(3)查封情况

根据估价委托人提供的《银川市不动产登记信息查询单》复印件资料显示，估价对象证载房屋及土地具体查封情况详如下：

序号	查封机关	查封文件	被限制人	查封起始日期	查封终止日期	被查封证号
1	永宁县人民法院	(2020)宁0121执恢137号	宁夏宏兴天然气股份有限公司	2020年12月15日	2023年12月14日	银国用(2010)第08779号
2	永宁县人民法院	(2020)宁0121执恢137号	宁夏宏兴天然气股份有限公司	2020年12月15日	2023年12月14日	房权证金凤区2013060821号
3	永宁县人民法院	(2020)宁0121执恢137号	宁夏宏兴天然气股份有限公司	2020年12月15日	2023年12月14日	房权证金凤区2013060823号
4	永宁县人民法院	(2020)宁0121执恢137号	宁夏宏兴天然气股份有限公司	2020年12月15日	2023年12月14日	房权证金凤区2013060825号
	金凤区人民法院	(2019)宁0106执恢1074号之四	宁夏宏兴天然气股份有限公司	2023年02月10日	2026年02月09日	
5	永宁县人民法院	(2020)宁0121执恢137号	宁夏宏兴天然气股份有限公司	2020年12月15日	2023年12月14日	房权证金凤区2013060826号

4、涉案情况

根据永宁县人民法院出具的(2020)宁0121执恢137号《永宁县人民法院委托书》显示，估价对象涉及执行中国民生银行股份有限公司西安分行与被执行人宁夏宏兴新能源开发有限公司、宁夏宏兴石油有限责任公司、宁夏宏兴天然气股份有限公司、宁夏美格商贸有限公司、贺兰县宏兴油气有限公司、宁夏宏兴石油有限责任公司银汝加油站、贺兰县宏兴公共交通有限公司、刘学红、张英萍、刘娟、刘奇峰公证债权文书一案。

(四)估价对象实物状况

1、建筑物实物状况

本次评估根据估价委托人提供的《房屋所有权证》、《宁夏宏兴天然气股份有限公司(宝湖路加气站)测绘报告书》显示并结合估价人员实地查勘、调查了解，确定其建筑物具体实物状况如下表：

《建筑物实物状况说明表》

房屋名称	建筑面积 (m ²)	建成年代 (年)	建筑结构	所在层及总层数	建筑物实物状况
营业厅及控制室	171.68	2009	混合	1/1	外墙正立面贴铝塑板,其余立面墙均刷涂料,入户门为铝合金双推门,外窗为塑钢窗;北侧营业厅室内地面铺800×800地瓷砖,内墙面为块状墙板,前厅顶棚为石膏边棚、木格栅吊顶装饰,后室顶棚为矿棉板吊顶;南侧控制室室内地面铺800×800地瓷砖,内墙面刷涂料,顶棚为矿棉板吊顶;层高4.6米。

估价对象建筑物主体结构稳定,无沉降现象,地面、墙面及门窗均无严重破损现象,维护及使用状况较好。

2、土地实物状况

2.1 坐落:金凤区宝湖中路60号。

2.2 用途:商服用地。

2.3 宗地整体四至:东至中石化加油站,南至宝湖福邸,西至宝湖福邸,北至宝湖中路。

2.4 地块形状:呈矩形,较规则。

2.5 地形、地势:地形基本平坦,地势较高,自然排水情况良好。

2.6 地基:地基承载力较大,一般建筑建设时只需作简单的基础处理。

2.7 地质:地质状况较好。

2.8 土地开发程度:宗地红线外“七通”(通路、通上水、通下水、通电、通讯、通暖、通气)和宗地红线内“六通一平”(通路、通上水、通下水、通电、通讯、通暖和场地平整)。

3、其他地上附着物状况



序号	名称	规格	建成年代(年)	数量	单位
1	加油区罩棚	钢结构	2013	505.8	m ²
2	洗车间	彩钢结构	2019	120.79	m ²
3	厕所	彩钢结构	2019	15.69	m ²
4	储气室	彩钢结构	2019	24.51	m ²
5	停车棚	彩钢结构	2019	49.3	m ²
6	地坪	砼	2019	3318.56	m ²
7	储罐区地坪	砼	2019	443.77	m ²
8	围墙(压缩机房)	砼、隔音板	2019	49.67	m
9	围墙	砖	2019	96.82	m
10	铁皮围挡	铁艺	2019	63.98	m
11	铁皮围栏	铁质	2019	19.81	m
12	设备房(加油棚北侧)	铁质	2019	7.94	m ²
13	候车棚	铁质	2019	2.16	m ²
14	铁艺围栏(配电室)	铁艺	2019	15.55	m
15	广告展板	铁质	2013	1.00	座
16	排水管	DN300 砼管、含 20 个排水矩形井	2013	150	m
17	排水管	PVC200	2019	240	m
18	给水	DN110	2019	120	m
19	消防检查井	240 厚砖砌 1.8*1.5	2019	1	座
20	冷却池	砼	2013	1	座

五、价值时点

本次价值时点为 2023 年 03 月 28 日，为估价人员实地查勘之日。

六、价值类型

本次评估采用公开市场价值标准。

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。

七、估价原则

本估价报告在遵守独立、客观、公正独立、客观、公正、合法、价值时点、替代、最高最佳利用的基本原则下，结合估价目的具体依据如下原则：

1、独立、客观、公正原则

房地产估价师应站在中立的立场上，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竞争合理的价值。具体地说，独立的要求是，房地产估价师不应受任何组织或者个人的非法干扰，完全凭借自己的专业知识、经验和应有的职业道德进行估价。客观的要求是，房地产估价师不应带着自己的好恶、情感和偏见，完全从客观实际出发，反应事务的本来面目。公正的要求是，房地产估价师在估价中应当公平正直，不偏袒相关当事人中的任何一方。

2、合法原则

估价结果应是在依法判定的估价对象状况下的价值。房地产估价时，应以估价对象的合法权益为前提进行。合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等方面。在合法产权方面，应以房地产权属证书和有关证件为估价依据；在合法使用方面，应以城市规划、土地用途管制等为估价依据；在合法处分方面，应以法律、行政法规或合同（如土地使用权出让合同）等允许的处分方式为估价依据。

3、价值时点原则

估价结果应是在根据估价目的确定的某一特定日期的价值。房地产市场是不断变化的，房地产价格和价值具有很强的时间性，它是某一特定时间的价格或价值，在不同的时间，同一宗房地产往往会有不同的价值。

4、替代原则

估价结果应与类似房地产在同等条件下的价值偏差在合理范



围内。具有相同使用价值，有替代可能的房地产之间，会相互影响和竞争，使其价格相互牵制而趋于一致，因此在房地产估价中，可以通过对房地产条件的比较来评估房地产的价值。

5、最高最佳利用原则

估价结果应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、经济上可行、经过充分合理的论证，能使估价对象的价值达到最大的一种最可能的利用，具体包括最佳用途、最佳规模、最佳集约度。最高最佳利用原则应以估价对象的最高最佳使用为前提进行。最高最佳利用状况包括最佳的用途、规模和档次等，应按法律上允许、技术上可能、财务上可行、价值最大化的次序进行分析、筛选和判断确定。在服从城市总体规划的前提下，综合考虑房地产开发的经济效益和社会效益，判定房地产的最佳用途。

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，2020年5月28日中华人民共和国主席令第45号公布，2021年1月1日起实施）；

2、《中华人民共和国土地管理法》（根据2019年8月26日第十三届全国人大常委会第十二次会议《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，中华人民共和国主席令第32号发布，自2020年01月01日起施行）；

3、《中华人民共和国城市房地产管理法》（根据2019年8月26日第十三届全国人大常委会第十二次会议《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，中华人民共和国主席令第 32 号发布，自 2020 年 01 月 01 日起施行）；

4、《中华人民共和国资产评估法》（第十二届全国人民代表大会常委会第二十一次会议于 2016 年 07 月 02 日通过，中华人民共和国主席令第 46 号发布，自 2016 年 12 月 01 日起施行）；

5、《城市房地产转让管理规定》（中华人民共和国建设部第 96 号令）；

6、《注册房地产估价师登记管理办法》（中华人民共和国建设部令第 151 号）；

7、《司法鉴定机构登记管理办法》（中华人民共和国司法部第 95 号令）；

8、《司法鉴定程序通则》（经 2021 年 12 月 24 日司法部部务会议修订通过，2021 年 3 月 2 日中华人民共和国司法部令第 132 号发布）；

9、《司法鉴定执业活动投诉处理办法》（经 2019 年 3 月 11 日司法部部务会议修订通过，2021 年 4 月 4 日中华人民共和国司法部令第 144 号发布）；

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》（2005 年 2 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议通过，根据 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《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、《关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》（最高人民法院法释[2011]21 号）；

12、《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）；

13、关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知（法办[2018]273 号）；

14、国务院、建设部、自然资源部、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》;
- 4、《宁夏房地产估价报告评审标准》。

(三)估价委托人出具的(2020)宁0121执恢137号《永宁县人民法院委托书》、《永宁县人民法院暂缓评估通知书》、《永宁县人民法院恢复评估申请》。

(四)估价委托人提供的相关资料：《国有土地使用证》、《房屋所有权证》、《银川市不动产登记信息查询单》、《宁夏宏兴天然气股份有限公司(宝湖路加气站)测绘报告书》、《房屋他项权证》、《土地他项权证》、《国有建设用地使用权出让合同》。

(五)估价人员调查收集的相关资料

- 1、本估价所掌握的有关资料及估价人员实地查看所搜集的有关资料;
- 2、估价对象所在区域的房地产市场资料及同类房地产市场交易资料。

九、估价方法

房地产估价的主要估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法和基准地价修正法。根据中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》规定：对同一估价对象宜选用两种以上的估价方法进行估价；有条件选用比较法进行估价的，应以比较法为主要的估价方法；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；具有投资开发潜力的房地产的估价，应选用假设开发法作为其中的一种估价方法；在无市场依据或市场依据不充分而不宜采用比较法、收益法、假设开发法进行

估价的情况下，可采用成本法作为主要的估价方法。

(一)估价技术路线

直接测算估价对象的房地产及其他地上附着物市场价值。

(二)估价方法的选择

估价对象位于银川市金凤区宝湖中路 60 号（“宏兴宝湖路加气站”），地类用途为商服用地，房地产现状用途为加气站，本次评估范围为其房地产及其他地上附着物（加气站罩棚、洗车间、厕所、储气室、停车棚、设备房、地坪、围墙、围栏、候车棚、展板、水管、检查井、冷却池等），本次估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供价值参考依据。根据估价对象的特点及本次估价目的，注册房地产估价师考虑采用成本法一种估价方法对其房地产及其他地上附着物市场价值进行评估。

(三)估价方法的定义

成本法评估思路：采用成本法分别测算估价对象国有建设用地使用权、建筑物及其他地上附着物市场价值。

成本法基本公式：

估价对象总市场价值=国有建设用地使用权市场价值+建筑物市场价值+其他地上附着物市场价值

其中：

(1)、国有建设用地使用权市场价值的测算

公示地价系数修正法：利用城镇基准地价（路线价）、标定地价等政府公示地价及其地价修正体系成果，按照替代原则，将估价对象宗地的区域条件和个别条件等与公示地价的条件相比较，进而通过修正求取估价对象宗地在估价期日价格的方法。

本次评估采用城镇基准地价进行评估，其基本公式如下：

$$P=P_{tb} \times (1 + \sum K_i) \times K_j + D$$

式中：

P——估价对象宗地价格；

P_{1b} ——某一用途、某级别（均质地域）的基准地价；

K_i ——宗地地价修正系数；

K_j ——估价期日、容积率、土地使用年期等其他修正系数

D——土地开发程度修正值

2、建筑物市场价值的测算

成本法：是求取估价对象建筑物在价值时点的重新购建价格并扣除折旧，以此估算估价对象客观合理价格或价值的方法。

基本公式：建筑物价值=建筑物重新购建价格-建筑物折旧

其中：建筑物重新购建价格=建安工程费+勘察设计和前期工程费+专业费用+基础设施建设费+公共配套设施建设费+管理费用+销售费用+投资利息+开发利润+销售税费

3、其他地上附着物市场价值的测算

成本法：是求取估价对象其他地上附着物在价值时点的重新购建价格并扣除折旧，以此估算估价对象客观合理价格或价值的方法。

公式：其他地上附着物市场价值=其他地上附着物重新购建价格-折旧

十、估价结果

本公司估价人员根据估价目的，经过实地查勘和市场调查，遵照法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正的估价原则，按照严谨的评估工作程序，在满足全部估价假设条件和限制条件下，采用成本法一种估价方法，结合估价经验与对影响房地产价格因素进行分析，评定估算估价对象于价值时点 2023 年 03 月 28 日的估价结果如下：

房地产及其他地上附着物总市场价值：人民币 **17900531** 元；大写：人民币**壹仟柒佰玖拾万零伍佰叁拾壹元整**（具体估价结果详见后附《估价对象结果汇总表》）。

估价对象结果汇总表



表 1-1

币种：人民币

一、国有建设用地使用权									
土地使用权人	《国有土地使用证》证号		地类(用途)	使用权类型	使用权面积(m ²)	剩余使用年限(年)	单价(元/m ²)	总价(元)	
宁夏宏兴天然气股份有限公司	银国用(2010)第08779号		商服	出让	2967.00	26.84	5432.08	16116981	
二、建筑物									
房号	房屋坐落	产权证	房屋所有权人	建成年代(年)	所在层/总层数	建筑结构	建筑面积(m ²)	单价(元/m ²)	总价(元)
1	宝湖中路60号气体压缩机房	房权证金凤区字第2013060821号	宁夏宏兴天然气股份有限公司	2009	1/1	混合	171.68	2793	479502
							34.25(已拆除)	0	0
2	宝湖中路60号循环水泵房	房权证金凤区字第2013060823号		2009	1/1	混合	34.26(已拆除)	0	0
3	宝湖中路60号配电室	房权证金凤区字第2013060825号		2009	1/1	混合	33.69(已拆除)	0	0
4	宝湖中路60号加气站站房	房权证金凤区字第2013060826号	2009	1/1	混合	26.96(已拆除)	0	0	
三、地上附着物									
序号	名称	规格	建成年代(年)	数量	单位(m ² 、m)	单价(元/m ² 、m)	总价(元)		
1	加油区罩棚	钢结构	2013	505.80	m ²	679	343438		
2	洗车间	彩钢结构	2019	120.79	m ²	397	47954		
3	厕所	彩钢结构	2019	15.69	m ²	376	5899		
4	储气室	彩钢结构	2019	24.51	m ²	327	8015		
5	停车棚	彩钢结构	2019	49.30	m ²	141	6951		
6	地坪	砼	2019	3318.56	m ²	173	574111		
7	储罐区地坪	砼	2019	443.77	m ²	173	76772		
8	围墙(压缩机房)	砼、隔音板	2019	49.67	m	1648	81856		
9	围墙	砖	2019	96.82	m	748	72421		
10	铁皮围挡	铁艺	2019	63.98	m	226	14459		
11	铁皮围栏	铁质	2019	19.81	m	226	4477		
12	设备房(加油棚北侧)	铁质	2019	7.94	m ²	376	2985		
13	候车棚	铁质	2019	2.16	m ²	319	689		
14	铁艺围栏(配电室)	铁艺	2019	15.55	m	95	1477		
15	广告展板	铁质	2013	1.00	座	2587	2587		
16	排水管	DN300 砼管、含20个排水矩形井	2013	150	m	174	26100		
17	排水管	PVC200	2019	240	m	69	16560		
18	给水	DN110	2019	120	m	75	9000		
19	消防检查井	240厚砖砌	2019	1	座	1817	1817		



瑞正评估
RUIZHENGPIGGU

		1.8*1.5					
20	冷却池	砣	2013	1	座	6480	6480
小计							1304048
总计	-						17900531

十一、估价人员

注册房地产估价师	注册证号	签 名	日 期
王 儒	6420110020		
乔 芝	6420140009		

十二、实地查勘期

2023年03月28日----2022年03月28日（自进入估价对象现场之日起至完成实地查勘之日止）。

十三、估价作业日期

2023年03月28日---- 2023年06月19日。

估价结果使用特别提示

1、因财产拍卖处置（或者变卖）日期与价值时点不一致，估价对象状况或者房地产市场状况的变化会对估价结果产生影响。

2、在估价报告有效期内，估价对象状况或者房地产市场发生明显变化的，估价报告应当进行相应调整。

3、估价委托人或者估价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，房地产估价机构和注册房地产估价师不承担责任。

4、估价结果不等于估价对象处置时可实现的成交价格，不应被认为是对估价对象处置成交价的保证。

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的参照标准、计算方法或者估价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。

附 件

一、估价委托人出具的（2020）宁 0121 执恢 137 号《永宁县人民法院委托书》、《永宁县人民法院暂缓评估通知书》、《永宁县人民法院恢复评估申请》（复印件）；

二、估价对象地理位置示意图；

三、估价对象影像资料；

四、估价委托人提供的《国有土地使用证》、《房屋所有权证》、《银川市不动产登记信息查询单》、《宁夏宏兴天然气股份有限公司(宝湖路加气站)测绘报告书》、《房屋他项权证》、《土地他项权证》、《国有建设用地使用权出让合同》（复印件）；

五、估价机构营业执照（复印件）；

六、估价机构资格证书（复印件）；

七、估价人员资格证书（复印件）。