

房地产估价报告

估价报告编号：中评报字[2019]第（房）C006号

估价项目名称：宁夏回族自治区石嘴山市大武口区朝阳东街荣达
都市花园 30 幢 4 单元 402 号房地产于司法拍卖估
价目的下的市场价值估价

估价委托人：深圳市福田区人民法院

房地产估价机构：深圳市中项资产评估房地产土地估价有限公司

注册房地产估价师：任太安（注册证号：4420100094）

殷鹏焯（注册证号：4420170155）

估价报告出具日期：二〇一九年七月十一日



深圳市中项资产评估房地产土地估价有限公司

ShenZhen China-Project Assets.Real-Estate And Land Appraisal Co.,Ltd.

致估价委托人函

深圳市福田区人民法院：

承蒙委托，我公司秉承独立客观公正原则，按照国家规定的技术标准和程序，安排注册房地产估价师组成专门小组，对王菊梅、王亦杰共同拥有的位于宁夏回族自治区石嘴山市大武口区朝阳东街荣达都市花园 30 幢 4 单元 402 号房地产进行了实地查勘与深入市场调研，在合理的假设下，经全面研究、分析、测算后，已形成房地产估价报告，现将估价基本情况与估价结果报告如下：

一、估价目的：为人民法院依法处置资产提供价值参考依据而评估房地产的市场价值。

二、估价对象：王菊梅、王亦杰拥有的位于宁夏回族自治区石嘴山市大武口区朝阳东街荣达都市花园 30 幢 4 单元 402 号房（范围为房屋建筑物及其所占用的土地使用权、规模为建筑面积合计为 109.71 平方米的房地产、用途为住宅）。

三、价值时点：二〇一九年六月二十日。

四、价值类型：市场价值。

五、估价方法：比较法和收益法。

六、估价结果：总价为 RMB286,897 元（大写人民币贰拾捌万陆仟捌佰玖拾柒元整），详见《估价结果明细表》。

估价结果明细表

估价对象名称	坐落	范围	房屋用途	权利人	不动产证号	建筑面积(平方米)	评估单价(元/平方米)	评估总价(元)
荣达都市花园 30 幢 4 单元 402 号	宁夏回族自治区石嘴山市大武口区朝阳东街	房屋建筑物及其所占用的土地使用权	住宅	王菊梅、王亦杰	石房权证大武口区字第 D201110892 号、石房权证大武口区字第 D201110892-1 号	94.31	2,900	273,499
荣达都市花园 30 幢 4 单元 402 号(地下一层)					石房权证大武口区字第 D201110892 号、石房权证大武口区字第 D201110892-1 号	15.4	870	13,398
合计						109.71		286,897

七、与估价结果和使用估价报告有关的特别提示

(一) 估价对象存在抵押权利。依据相关规范及本次估价目的，不考虑抵押他项权

深圳市中项资产评估房地产土地估价有限公司

ShenZhen China-Project Assets, Real-Estate And Land Appraisal Co., Ltd.
利设立对其房地产价值可能产生的影响因素，设定估价对象不存在抵押他项权利。

(二) 估价对象存在查封限制权利。依据相关规范及本次估价目的，不考虑查封限制权利设立对其房地产价值可能产生的影响因素，设定估价对象不存在查封限制权利。

(三) 因司法拍卖强制转让行为涉及的房地产占有人不配合实地查勘工作，估价人员未能进入估价对象内部，仅对其外部状况和区位状况进行了实地查勘。故本次估价只能进行外部状况查勘，内部情况进行设定评估。

深圳市中项资产评估房地产土地估价有限公司

法定代表人：龚鹏

二〇一九年七月十一日



深圳市中项资产评估房地产土地估价有限公司

ShenZhen China-Project Assets, Real-Estate And Land Appraisal Co., Ltd.

目 录

估价师声明	- 1 -
估价假设和限制条件	- 2 -
估价结果报告	- 4 -
一、估价委托人.....	- 4 -
二、房地产估价机构.....	- 4 -
三、估价目的.....	- 4 -
四、估价对象.....	- 4 -
五、价值时点.....	- 5 -
六、价值类型.....	- 6 -
七、估价原则.....	- 6 -
八、估价依据.....	- 6 -
九、估价方法.....	- 7 -
十、估价结果.....	- 9 -
十一、注册房地产估价师.....	- 10 -
十二、实地查勘期.....	- 10 -
十三、估价作业期.....	- 10 -
附 件	- 11 -
1、《广东省深圳市福田区人民法院委托评估书》（复印件）	
2、估价对象位置图	
3、估价对象实地查勘情况及估价对象状况照片	
4、估价对象权属证明（复印件）	
5、房地产估价机构营业执照和估价资质证书（复印件）	
6、注册房地产估价师注册证书（复印件）	

深圳市中项资产评估房地产土地估价有限公司

ShenZhen China-Project Assets. Real-Estate And Land Appraisal Co., Ltd.

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：

一、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。

二、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经说明的估价假设和限制条件的限制。

三、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。

四、注册房地产估价师对本估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

五、注册房地产估价师是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》以及与估价目的相应的房地产估价专项标准进行分析，形成意见和结论，撰写估价报告。

深圳市中项资产评估房地产土地估价有限公司

ShenZhen China-Project Assets, Real-Estate And Land Appraisal Co., Ltd.

估价假设和限制条件

一、一般假设

- (一) 估价对象产权明晰、手续齐全，可在公开市场上自由转让。
- (二) 洽谈交易期间房地产价值将保持稳定。
- (三) 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。
- (四) 交易双方都具有完全市场信息，对交易对象具有必要的专业知识。
- (五) 不考虑特殊买家的额外出价。
- (六) 估价对象不存在抵押权、典权等他项权利。
- (七) 估价对象不存在查封等限制权利。

(八) 估价人员在实地查勘时，对房屋安全、质量缺陷、环境污染等影响估价对象的重大因素给予了必要关注，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对估价对象的建筑物基础和房屋结构进行鉴定、检测的情况下，本次估价假设其无基础、结构方面的重大质量问题，房屋安全且无环境污染。

(九) 估价对象不受可能影响其价值的债权限制或负有法律义务性质的开支所约束；估价结果不包括转让时应缴纳的相关税费，也不包括可能存在的拖欠的物业管理费、治安费用、水电费用等。

(十) 本次估价所依据的估价委托人提供的估价对象权属、面积等资料进行了审慎检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予以核实的情况下，假设它们是合法、真实、准确和完整的。

二、未定事项假设

本次估价不存在未定事项假设，故本次估价不考虑未定事项假设。

三、背离事实假设

(一) 估价对象存在抵押权利。依据相关规范及本次估价目的，不考虑抵押他项权利设立对其房地产价值可能产生的影响因素，设定估价对象不存在抵押他项权利。

(二) 估价对象存在查封限制权利。依据相关规范及本次估价目的，不考虑查封限制权利设立对其房地产价值可能产生的影响因素，设定估价对象不存在查封限制权利。

深圳市中项资产评估房地产土地估价有限公司

ShenZhen China-Project Assets, Real-Estate And Land Appraisal Co., Ltd.

四、不相一致假设

本次估价不存在不相一致假设，故本次估价不考虑不相一致假设。

五、依据不足假设

因司法拍卖强制转让行为涉及的房地产占有人不配合实地查勘工作，估价人员未能进入估价对象内部，仅对其外部状况和区位状况进行了实地查勘。本次估价设定其户型结构为三房两厅一厨一卫一阳台，设定室内装修为普装。客厅和房间：地面为地砖，内墙为乳胶漆，天花为乳胶漆；厨房和卫生间：地面为地砖，内墙为乳胶漆，天花为乳胶漆；门窗：入户门为木门、窗为铝合金玻璃窗。所用材料或饰物的质量以及装饰装修工程施工质量较好。

六、估价报告使用限制

（一）本报告确定的估价结果仅为本次估价目的为人民法院依法处置资产提供市场价值参考依据所用，不作它用。估价对象用途为住宅，估价结果为房地产市场价格，未考虑快速变现等处分方式带来的影响；本估价报告估价结果为 RMB286,897 元（大写人民币贰拾捌万陆仟捌佰玖拾柒元整），按照既定目的提供给估价委托人使用，若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后作必要调整甚至重新估价。

（二）本报告包括致估价委托人函、估价师声明、估价假设和限制条件、估价结果报告、附件共五部分，必须完整使用方为有效，对部分使用本报告而导致的损失，我公司不承担责任。

（三）使用本报告有关人士，如有疑问可向本公司咨询，任何其它单位或个人发表的意见不代表我公司。如因报告使用不当引起的任何法律、民事责任等与估价机构无关，同时，估价机构保留追究因报告使用不当给估价机构造成损失的法律连带责任。

（四）本报告仅供估价委托人使用，未经我公司同意不得向估价委托人和估价报告审查部门之外的单位或个人提供；报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上。

（五）本估价报告使用期限应自估价报告出具之日起计算一年内有效。在有效期内，如作价标准发生重大变化，对估价对象价值影响较大时，须委托估价机构重新估价。

深圳市中项资产评估房地产土地估价有限公司

ShenZhen China-Project Assets, Real-Estate And Land Appraisal Co., Ltd.

估价结果报告

一、估价委托人

名称：深圳市福田区人民法院

地址：深圳市福田区福民路 123 号

二、房地产估价机构

机构名称：深圳市中项资产评估房地产土地估价有限公司

法定代表人：龚鹏

住所：深圳市福田区侨香三道国华大厦 28G

资质等级：壹级

资质证书编号：粤建房估深备[2017]0003 号

三、估价目的

为人民法院依法处置资产提供市场价值参考依据而评估房地产的市场价值。

四、估价对象

估价对象为王菊梅、王亦杰共同拥有的位于宁夏回族自治区石嘴山市大武口区朝阳东街荣达都市花园 30 幢 4 单元 402 号房地产。

（一）估价对象范围

1、土地：估价对象为建筑面积合计为 109.71 平方米的房屋建筑物分摊占用的土地使用权面积。

2、房屋：建筑面积合计为 109.71 平方米的房屋建筑物。

（二）估价对象基本状况

1、名称：荣达都市花园 30 幢 4 单元 402 号。

2、坐落：宁夏回族自治区石嘴山市大武口区朝阳东街。

3、规模：建筑面积合计为 109.71 平方米。

4、用途：住宅。

5、权属：根据委托方提供的资料得知，权利人为王菊梅、王亦杰。估价对象存在抵押他项权利，抵押权人为中国工商银行股份有限公司石嘴山支行。估价对象存在

深圳市中项资产评估房地产土地估价有限公司

ShenZhen China-Project Assets, Real-Estate And Land Appraisal Co., Ltd.

查封限制权利，查封机关有深圳市福田区人民法院、银川市兴庆区人民法院等法院。

（三）土地基本状况

1、四至：东南至永康南路，西南至朝阳东街，西北至前进南路，东北至游艺东街。

2、形状：规则四边形。

3、土地使用期限：根据委托方提供的《不动产登记信息》可知估价对象竣工日期为2009年12月30日，建筑物开发时间一般为2年，故土地取得日期设定为2007年12月30日，土地使用年期按法定最高年限70年，估价对象土地终止日期为2077年12月30日，截至价值时点剩余使用年限为58.53年。

4、开发程度：现房。

（四）建筑物基本状况

1、建成时间：根据委托方提供的《不动产登记信息》可知，估价对象的竣工日期为2009年12月30日。

2、建筑结构：混合结构。

3、设备设施：水、电、管道煤气、通讯等设施设备齐全，单元内无电梯，单元门为防盗门。于价值时点设备设施均处于正常使用状态。

4、设定空间布局及装饰装修：因司法拍卖强制转让行为涉及的房地产占有人不配合实地查勘工作，估价人员未能进入估价对象内部，仅对其外部状况和区位状况进行了实地查勘。估价对象所在建筑物的总层数为6层（地上5层，地下1层），估价对象分别位于第4层、地下1层；外墙为涂料。本次估价设定其户型结构为三房两厅一厨一卫一阳台，设定室内装修为普装。客厅和房间：地面为地砖，内墙为乳胶漆，天花为乳胶漆；厨房和卫生间：地面为地砖，内墙为乳胶漆，天花为乳胶漆；门窗：入户门为木门、窗为铝合金玻璃窗。所用材料或饰物的质量以及装饰装修工程施工质量较好。

5、维护状况：较好。地基基础保持稳定，无明显不均匀沉降；承重墙体、梁、柱、楼板等完好，无明显受力裂缝和变形，非承重墙体、出屋面楼梯间墙体维护较好，装修和设备完好、齐全完整，管道畅通，现状良好，使用正常。

五、价值时点

本报告的价值时点为二〇一九年六月二十日。

价值时点是经估价人员与估价委托人充分协商，共同确定为完成实地查勘估价对象之日。

深圳市中项资产评估房地产土地估价有限公司

ShenZhen China-Project Assets. Real-Estate And Land Appraisal Co., Ltd.

六、价值类型

本次估价采用的价值类型为估价对象在价值时点二〇一九年六月二十日的房地产的市场价值。

市场价值是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。其形成条件如下：

1、适当的营销——估价对象以适当的方式在市场上进行了展示，展示的时间长度可能随着市场状况而变化，但足以使估价对象引起一定数量的潜在买者的注意。

2、熟悉情况——买方和卖方都了解估价对象并熟悉行情，买方不是盲目地购买，卖方也不是盲目地出售。

3、谨慎行事——买方和卖方都是冷静、理性、谨慎的，没有感情用事。

4、不受强迫——买方和卖方都是出于自发需要进行交易的，买方不是急于购买（不是非买不可），卖方不是急于出售（不是非卖不可），同时买方不是被迫地从特定的卖方那里购买财产，卖方不是被迫地将估价对象卖给特定的买方。

5、公平交易——买方和卖方都是出于自己利益的需要进行估价对象交易的，没有诸如亲友之间、母子公司之间、业主与租户之间等特殊或特别的关系，不是关联交易。

七、估价原则

（一）独立、客观、公正原则，是指估价机构和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估价利害关系人均是公平合理的价值或价格。

（二）合法原则，是指估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。

（三）价值时点原则，是指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。

（四）最高最佳利用原则，是指估价结果是在估价对象最高最佳利用状态下的价值或价格。

（五）替代原则，是指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。

八、估价依据

（一）法律法规依据

深圳市中项资产评估房地产土地估价有限公司

ShenZhen China-Project Assets. Real-Estate And Land Appraisal Co.,Ltd.

1. 《中华人民共和国资产评估法》（自 2016 年 12 月 1 日起施行）；
2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2009 年 08 月 27 日第二次修正）；
3. 《中华人民共和国土地管理法》（2007 年 08 月 30 日修正）；
4. 《中华人民共和国物权法》（自 2007 年 10 月 01 日起实施）；
5. 《中华人民共和国城乡规划法》；（自 2008 年 1 月 1 日起施行）；
6. 《财政部国家发展改革委关于清理规范一批行政事业性收费有关政策的通知》；
财税〔2017〕20 号；
7. 《中华人民共和国个人所得税法实施条例》（2011 年 9 月 1 日修改施行）；
8. 《关于全面推开营业税改征增值税试点有关征收管理事项的公告》（国家税务总局公告 2016 年第 23 号）；
9. 《中华人民共和国印花税法暂行条例》（自 2008 年 10 月 1 日起实施）；
10. 《国务院关于统一内外资企业和个人城市维护建设税和教育费附加制度的通知》
（自 2010 年 12 月 1 日起施行）；
11. 国家及石嘴山市其它有关房地产的政策和法规。

（二）技术规范、规章类依据

1. 中华人民共和国国家标准《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）委托方提供的资料

1. 《广东省深圳市福田区人民法院委托评估书》（复印件）；
2. 《不动产登记信息》（复印件）；
3. 委托方提供的其它资料。

（四）估价机构掌握的依据

1. 估价人员实地查勘时获得的有关资料。

九、估价方法

（一）估价方法的选取

根据《房地产估价规范》，通行的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法和基准地价调整法等。

与估价对象同类房地产有较多交易实例，宜采用比较法。

深圳市中项资产评估房地产土地估价有限公司

ShenZhen China-Project Assets, Real-Estate And Land Appraisal Co., Ltd.

估价对象为收益性房地产，宜采用收益法进行估价。

比较法是选取一定数量的可比实例，然后将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

收益法是预测估价对象的未来收益，然后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。

(二) 简要测算过程

1、比较法：是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，对可比实例成交价格建立比较基础，依次对可比实例成交价格进行交易情况调整、市场状况调整和房地产状况调整后得到估价对象比较价值。

比较价值=可比实例成交价值×交易情况修正系数×市场状况调整系数×房地产状况调整系数

=可比实例成交价值×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)

针对估价对象的功能及特点，对与估价对象在同一区域内的类似房地产进行了市场调查和比较分析，从中选取可比性较强的三个实例，调整结果如下：

比较因素	估价对象	可比实例一		可比实例二		可比实例三	
		都市花园		都市花园		都市花园	
		得分	调整系数	得分	调整系数	得分	调整系数
交易价格	--	2,872		3,302		3,043	
交易情况	100	100	1.00	100	1.00	100	1.00
市场状况	100	100	1.00	100	1.00	100	1.00
区位状况	100	102	0.9804	102	0.9804	102	0.9804
实物状况	100	100	1.0000	102	0.9804	102	0.9804
权益状况	100	100	1.0000	100	1.0000	100	1.0000
调整后价格		2,816		3,174		2,925	
比较价值(元/m ²) (取整)	权重	1/3		1/3		1/3	
		2,972					

2、收益法：综合考虑估价对象的具体情况和市场环境，结合房地产物业收益发展趋势，估价人员判定估价对象的净收益在未来的一定年期内将继续保持递增态势，一定年期后将保持固定水平。故采用全剩余寿命模式以下公式对其收益价值进行测算：

$$V = \frac{A_1}{(R_1 - g)} \times \left[1 - \left(\frac{1+g}{1+R_1} \right)^n \right] + \frac{A_2}{R_2} \times \left[1 - \frac{1}{(1+R_2)^{n-t}} \right] \times \frac{1}{(1+R_1)^t}$$

上述公式中 V—收益价值 A₁—增长期起始年净收益 A₂—稳定期年净收益

深圳市中项资产评估房地产土地估价有限公司

ShenZhen China-Project Assets. Real-Estate And Land Appraisal Co., Ltd.

R_1 —增长长期报酬率 R_2 —稳定期报酬率 g —净收益增长率

n —收益年限 t —净收益增长年限

估价人员经过市场调研与估价对象相似房地产的市场租金，通过租赁收入测算有效毛收入，扣减包括房地产税、房屋保险费、管理费用、维修费等维持房地产正常使用或营业的应由出租人负担的必要支出，确定净收益，采用全剩余寿命模式对其收益价值进行测算。计算如下：

$$V = \frac{71.66}{(4.5\% - 5.0\%)} \times \left[1 - \left(\frac{1 + 5.0\%}{1 + 4.5\%} \right)^{20} \right] + \frac{194.57}{5.0\%} \times \left[1 - \frac{1}{(1 + 5.0\%)^{50.53 - 20}} \right] \times \frac{1}{(1 + 4.5\%)^{20}}$$

=2,686 (元/平方米)

截至价值时点，估价对象土地剩余使用年期超出建筑物剩余年期的价值较小，故不考虑超出建筑物年限的土地使用权价值。

估价对象收益价值单价=2,686 (元/平方米) (取整)

3、综合单价：

通过比较法、收益法两种方法的分析计算，其结果略有差异，我们认为收益法以预期原理为基础从未来收益的角度考虑，其收益价值立足于估价师对房地产未来的收益和风险的预测，具有较大的主观性；而比较法是通过价值时点房地产市场可比实例的成交价格的基础上进行修正来确定估价对象价值的，取值依据及估价结果更为可靠，故本次取比较法权重为 60%，收益法权重为 40%作为最终估价结果。

评估单价=2,972×60%+2,686×40%=2,900 (元/平方米) (取整至百位数)

经过市场调研，负一层的价值为估价对象的 30%，故

负一层储物间单价=2,900×30%=870 (元/平方米)

十、估价结果

估价对象王菊梅、王亦杰共同拥有的位于宁夏回族自治区石嘴山市大武口区朝阳东街荣达都市花园 30 幢 4 单元 402 号房(范围为房屋建筑物及其所占用的土地使用权、规模为建筑面积合计为 109.71 平方米的房地产、用途为住宅)于价值时点二〇一九年六月二十日，在与假设和限制条件一致情况下的市场价值估价结果为：总价为 RMB286,897 元(大写人民币贰拾捌万陆仟捌佰玖拾柒元整)，详见《估价结果明细表》：

深圳市中项资产评估房地产土地估价有限公司

ShenZhen China-Project Assets, Real-Estate And Land Appraisal Co., Ltd.

估价结果明细表

估价对象名称	坐落	范围	房屋用途	权利人	不动产证号	建筑面积(平方米)	评估单价(元/平方米)	评估总价(元)
荣达都市花园30幢4单元402号	宁夏回族自治区石嘴山市大武口区朝阳东街	房屋建筑物及其所占用的土地使用权	住宅	王菊梅、王亦杰	石房权证大武口区字第D201110892号、石房权证大武口区字第D201110892-1号	94.31	2,900	273,499
荣达都市花园30幢4单元402号(地下一层)					石房权证大武口区字第D201110892号、石房权证大武口区字第D201110892-1号	15.4	870	13,398
合计						109.71	—	286,897

上述估价结果为市场价值，不包含转让时应缴纳的相关税费和可能存在的拖欠的物业管理费、治安费用、水电费用等。

十一、注册房地产估价师

(一) 执行估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
任太安	4420100094	任太安	2019.7.11
殷鹏辉	4420170155	殷鹏辉	2019.7.11

(二) 协助估价的人员

姓名	相关资格或职称	签名	签名日期
王少妮	估价人员	王少妮	2019.7.11

十二、实地查勘期

估价人员对估价对象实地查勘期为自进入估价对象现场之日二〇一九年六月二十日至完成实地查勘之日二〇一九年六月二十日止。

十三、估价作业期

自进入估价对象现场之日二〇一九年六月二十日至估价报告出具之日二〇一九年七月十一日止。

深圳市中项资产评估房地产土地估价有限公司

ShenZhen China-Project Assets, Real-Estate And Land Appraisal Co., Ltd.

附 件

- 1、《广东省深圳市福田区人民法院委托评估书》（复印件）；
- 2、估价对象位置图；
- 3、估价对象实地查勘情况及估价对象状况照片；
- 4、估价对象权属证明（复印件）；
- 5、房地产估价机构营业执照和估价资质证书（复印件）；
- 6、注册房地产估价师注册证书（复印件）；

广东省深圳市福田区人民法院
委托评估书

(2019)房地产评估-19-6号

深圳市中项资产评估房地产土地估价有限公司:

我院因审判、执行工作需要,根据法律、法规及我院的有关规定,决定委托你单位依法评估下列标的物:

王菊梅、王亦杰名下位于宁夏石嘴山市大武口区朝阳东街荣达都市花园 30 幢 4 单元 402 号房产(房地产证号:石房权证大武口区字第 D201110892 号、石房权证大武口区字第 D201110892-1 号)

- 1、我院委托你单位对上述标的物进行评估的目的是: 拍卖
- 2、有关评估的资料由我院向你单位提供,并根据需要提供相应协助。
- 3、你单位应在决定接受委托评估之日起七日内作出评估报告。超过委托时限未作出评估报告,经催办无正当理由仍未作出的,我院取消此次委托。你单位不得收取评估费用,并取消你单位接受我院委托的资格。
- 4、你单位必须严格遵守国家有关法律、法规及行业规章的规定,按照特定的评估目的,遵循法定或公允的标准和程序,运用科学的方法,对评估物的现时价格进行评定和估算,并按照独立、公正、客观、科学的原则制作评估报告书。
- 5、你单位必须自行完成评估业务,不得转托其他评估机构;必须指定具有相应资格的评估人员进行评估,并就评估报告的内容承担出庭作证的义务。
- 6、评估工作只向我院负责,不得向他人泄露评估的有关情况和当事人的商业秘密;向当事人收集评估所需资料、询问有关情况或进行现场勘察,事先须征得我院相关审判业务部门的同意,不得擅自接触当事人。
- 7、当事人对评估报告提出异议,你单位应在十日内对评估报告进行修正或作出书面答复。经我院催办仍不作答复的,视为未作评估,我院取消此次委托。你单位不得收取评估费用,并取消接受我院委托资格。
- 8、当事人对评估结论或复议结论有异议,且经庭审或审查有证据证明评估结论确有错误的,该评估结论无证据力或不作为拍卖依据,我院将另行委托评估机构进行评估,你单位不得收取此次评估费用。
- 9、评估费用按我院适用的有关规定执行。无法拍卖、变卖的,你单位不得收取评估

费。

10、因当事人的责任重新评估的，评估费用由负有责任的当事人支付；因评估机构的责任撤销委托的，不支付评估费用。

11、你单位如有违法或违规，我院将依据法律、法规和我院《委托评估、拍卖工作细则》的规定，作出处理，直至取消接受我院委托的资格，追究法律责任。

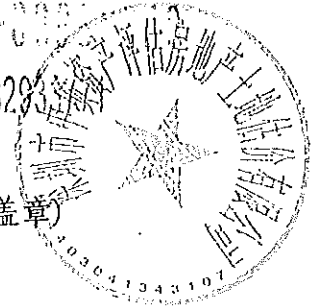
12、如你单位接受委托，请将签妥的评估委托书一式壹份交承办法官。你单位如不接受本委托，应当在三日内具理由书面通知我院。如在收到本委托书五日内没有明示接受委托，视为拒绝委托。

委托人：深圳市福田区人民法院
住所地：深圳市福田区福民路 123 号
邮政编码：518048
开户行：民生银行福民支行
户名：深圳市福田区人民法院
帐号：2004890077
案号：(2019)粤 0304 执恢 796 号
案件承办法官：邢欣
电话：0755-21981749、21981646
传真：(0755)83192275

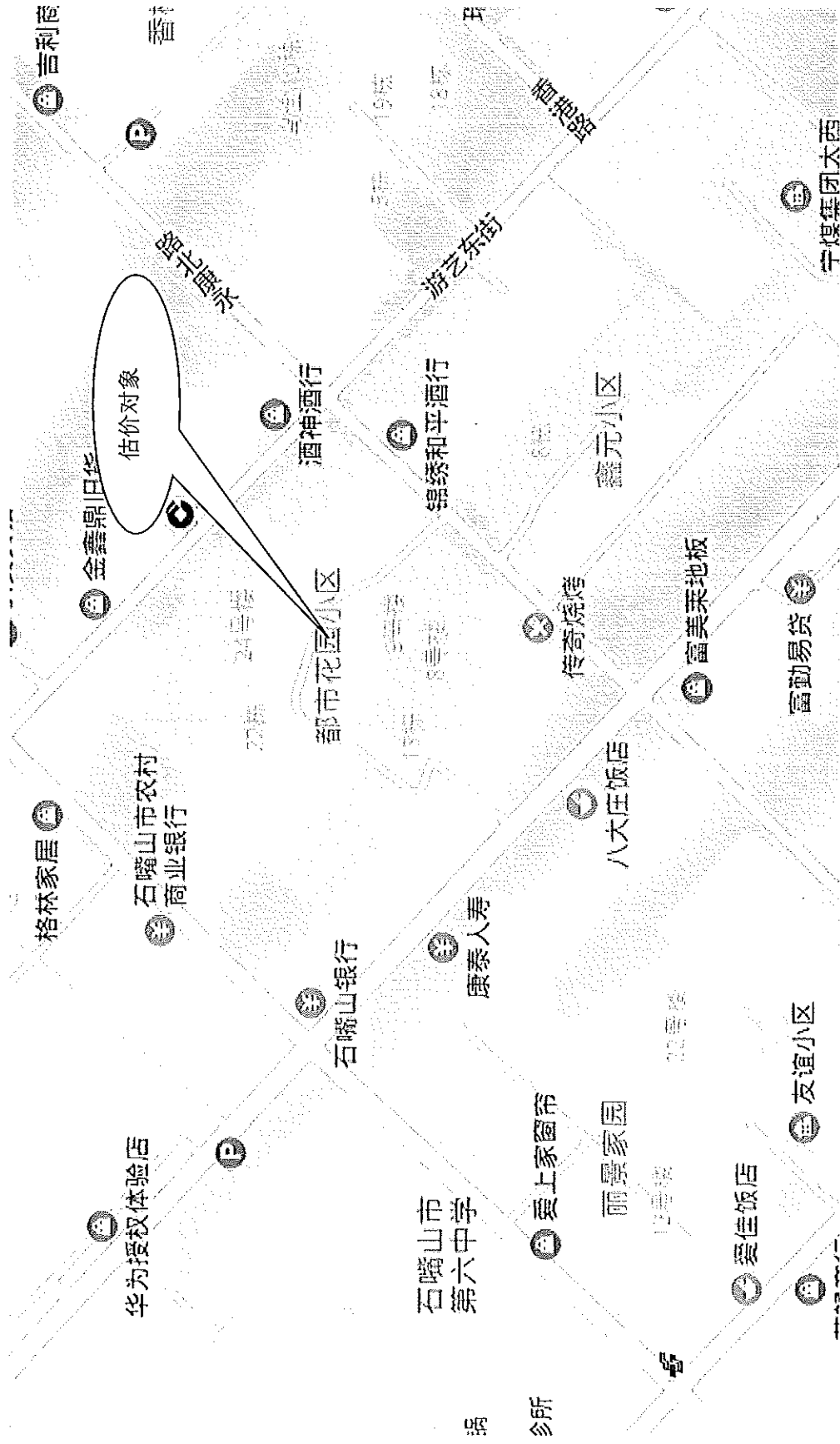
委托方签署(盖章)



受托人：深圳市中观资产评估房地产土地估价有限公司
住所地：深圳市福田区香蜜湖街道...
邮政编码：
开户行：
户名：中国工商银行深圳南园支行
帐号：4000051319106061643
联系人：
电话：0755-8293...
传真：0755-8293...
受托方签名(盖章)



估价对象位置示意图



估价对象实地查勘情况及估价对象状况照片

实地查勘情况:估价人员因当事人不配合于二〇一九年六月二十日仅对估价对象的外观、小区环境和周边环境进行了实地查勘。

估价对象的外观、小区环境和周边环境照片



小区入口



外观



单元门



入户门



楼梯



地下室入户门



小区环境

不动产登记信息

受理号	权利人	权利人证件号码	不动产权证书号(证明)	权属来源	坐落	用途	面积(平方米)	房屋结构	不动产价格(万元)	是否查封	是否预告	是否异议	是否预抵押	办理状态	登记类型	总层数	所在层数	竣工时间	附记性质	登记时间
S201111250146	王菊梅.王亦杰	640222197607290025. 640202196909140014	石房权证大武口区 字第D201110892号. 石房权证大武口区 字第D201110892-1 号		大武口区 朝阳东街 荣达.都市 花园30幢4 单元402号	住宅	94.31	混合结构	12.032	已查封	无	无	未			6	4	2009- 12-30		2011- 11-25
S201111250146	王菊梅.王亦杰	640222197607290025. 640202196909140014	石房权证大武口区 字第D201110892号. 石房权证大武口区 字第D201110892-1 号		大武口区 朝阳东街 荣达.都市 花园30幢4 单元402	住宅	15.4	混合结构	12.032	已查封	无	无	未			6	1	2009- 12-30		2011- 11-25

查询日期: 2019年5月20日9时33分

查询人(签字):

查询单位(盖章):

注: 该查询记录指依法已登记的不动产登记信息, 本次查询范围仅限本单位所辖范围, 本次查询范围仅限本单位现用不动产统一登记信息管理平台登记范围。根据《不动产登记暂行条例》第二十八条规定, 不得将查询获得的不动产登记资料用于其他目的; 未经权利人同意, 不得泄露查询获得的不动产登记资料。

查解封登记信息

不动产单元号: 640202003006GB00038F00300038

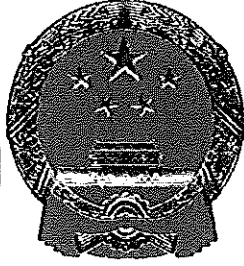
内容	业务号	S201505180053	S201506150471	201805160233	201805300091
查封机关		宁夏回族自治区石嘴山市大武口区人民法院	深圳市福田区人民法院	深圳市福田区人民法院	银川市兴庆区人民法院
查封类型		查封	查封	查封	轮候查封
查封文件		协助执行通知书	协助执行通知书	(2017)粤0304执字24877号	(2018)宁0104执41号
查封文号		(2015)石大民保字第63号	(2015)深福法民二初字第7207号	(2017)粤0304执字24877号	(2018)宁0104执41号
查封期限		2015-05-18 00:00:00.0起 2018-05-18 00:00:00.0止	2015-06-15 00:00:00.0起 2018-06-15 00:00:00.0止	2018-05-16 00:00:00.0起 2021-05-16 00:00:00.0止	2018-05-30 00:00:00.0起 2021-05-30 00:00:00.0止
查封范围		大武口区朝阳东街荣达都市花园30幢4单元402号	大武口区朝阳东街荣达都市花园30幢4单元402号		大武口区朝阳东街荣达都市花园30幢4单元402号
登记时间		2015年05月18日	2015年06月15日	2018年05月16日	2018年05月30日
登记人		李耀扬	李耀扬	徐海莉	马娟
解封业务号		S201506250145	201805160233		
解封机关		宁夏回族自治区石嘴山市大武口区人民法院			
解封文件					
解封文号		(2015)石大民保字第63号			
登记时间		2015-06-25 15:48:46.0			
登记人		吴丽琴			
备注		登记时间: 2015年05月18日 10时04分21秒; 有抵押	登记时间: 2015年06月15日 18时17分16秒; 轮候查封第二个 该登记信息因续封成为历史续封的受理号为:201805160233,续封的文号为:(2017)粤0304执字24877号	登记时间: 2018年05月16日 16时56分13秒; 查封机关: 深圳市福田区人民法院 原告: 法官名称: ; 联系电话: 被告查封权利人: 王菊梅、王亦杰、王亦杰 不动产单元编号: 640202003006GB00038F00300038等2户 不动产权证号: 石房权证大武口区字第D20110892号、石房权证大武口区字第D20110892-1号等2户 该登记信息续的查封机关为深圳市福田区人民法院,查封文号为:(2015)深福法民二初字第7207号	登记时间: 2018年05月30日 17时41分36秒; 原告: 石嘴山银行股份有限公司东安支行 法官名称: 张源、章耀星; 联系电话: 15809573713 被告查封权利人: 王菊梅、王亦杰、王亦杰

抵押权登记信息

不动产单元号: 640202003006GB00038F00300038

抵押不动产类型: 土地 土地和房屋 林地和林木
土地和在建建筑物 海域 海域和构筑物 其他

内容	业务号	S201202210289		
抵押权人		中国工商银行股份有限公司石嘴山支行		
证件种类		其它		
证件号		640200100001068		
抵押人		王菊梅、王亦杰		
抵押方式		一般抵押		
登记类型		其他登记		
登记原因		一般房屋抵押权		
在建工程坐落		大武口区朝阳东街荣达都市花园30幢4单元402号		
在建工程抵押范围				
被担保主债权数额 (最高债权数额) (万元)		19.000000		
债务履行期限(债权 确定期间)		2012年02月20日至 2022年02月20日		
最高债权确定事实 和数额(万元)		29.170000		
不动产登记证明号		石房大武口区他字第 2012D00514号		
登记时间		2012年02月21日		
登记人		朱玉影		
注销抵押业务号				
注销抵押原因				
注销时间				
注销人				
附记		登记时间: 2012年02月 21日 15时03分27秒;		



营 业 执 照 (副本)

统一社会信用代码 91440300708458447T

名 称 深圳市中项资产评估房地产土地估价有限公司
类 型 有限责任公司
住 所 深圳市福田区侨香三道国华大厦28G
法定代表人 龚鹏
成 立 日 期 1998年10月29日

重 要 提 示

1. 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。
2. 商事主体经营范围和许可审批项目等有关事项及年报信息和其他信用信息，请登录深圳市市场和质量监督管理委员会商事主体信用信息公示平台（网址：<http://www.szcredit.org.cn>）或扫描执照的二维码查询。
3. 商事主体须于每年1月1日~6月30日向商事登记机关提交上一年度的年度报告，商事主体应当按照《企业信息公示暂行条例》等规定向社会公示商事主体信息。



登 记 机 关

2017 年 11 月 17 日



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：深圳市中项资产评估房地产土地估价有限公司
法定代表人：龚鹏
(执行事务合伙人)

住所：深圳市福田区侨香三道国华大厦 28G

统一社会信用代码：91440300708458447T

备案等级：壹级

证书编号：粤建房估深备(2017)0003号

有效期限：2020年09月20日止



发证机关 2017年12月18日



中华人民共和国住房和城乡建设部
 房地产估价师注册证书
 REAL ESTATE APPRAISER REGISTRATION CERTIFICATE

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.



发证机关
 No. 00138819



姓名 / Full name

殷鹏焯

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

430581198812164978

注册号 / Registration No.

4420170155

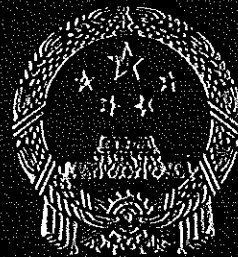
执业机构 / Employer

深圳市中项资产评估房地产土地估价有限公司

有效期至 / Date of expiry

2020-8-27

持证人签名 / Bearer's signature



中华人民共和国
房地产估价师注册证书

Certificate of Registered Real Estate Appraiser
People's Republic of China

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.



No. 00175556

姓名 / Full name

任太安

性别 / Sex

男



身份证件号码 / ID No.

413021196504030034

注册号 / Registration No.

4420100094

执业机构 / Employer

深圳市中项资产评估房地产土地估
价有限公司

有效期至 / Date of expiry

2022-4-24

持证人签名 / Bearer's signature