

# 宁夏回族自治区石嘴山市惠农区人民法院

## 执行裁定书

(2019)宁0205执767号

申请执行人：石嘴山银行股份有限公司惠农支行，住石嘴山市惠农区东大街1号，统一社会信用代码：91640200788225386W。

负责人：马苹，石嘴山银行股份有限公司惠农支行行长。

委托代理人：丁占兵，石嘴山银行股份有限公司惠农支行客户经理。特别授权代理。

被执行人：周丽敏，女，1990年7月21日出生，回族，住石嘴山市惠农区巴塞小城6栋402号，身份证号码：152801199007212141。

被执行人：贺强，男，1988年6月2日出生，汉族，住平罗县黄渠桥镇渠中村一队47，身份证号码：640221198806020616。

本院依据已经发生法律效力石嘴山市公证处作出的(2019)宁石市证字第2999号执行证书，向被执行人周丽敏、贺强发出执行通知，责令其履行生效法律文书确定的义务，但被执行人周丽敏、贺强至今未履行生效法律文书确定的义务。被执行人周丽敏、贺强应支付申请执行人石嘴山银行股份有限公司惠农支行执行款161606.67元、负担执行费2324元，合计163930.67元。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百四十二条、第二百四十三条、

第二百四十四条之规定，裁定如下：

一、被执行人周丽敏、贺强向申请执行人石嘴山银行股份有限公司惠农支行支付执行款 161606.67 元、负担执行费 2324 元，合计 163930.67 元；

二、如被执行人周丽敏、贺强未按上述第一项履行义务，则冻结、扣划被执行人周丽敏、贺强在银行等金融机构的存款 163930.67 元或查封、扣押、拍卖、变卖、提取其相应价值的财产。

本裁定立即执行。

审 判 员 付继红



书 记 员 贾琪琳

# 房地产估价报告

估价项目名称：石嘴山市惠农区南京路巴塞小城 6 幢 402 号

住宅用房涉执房地产市场价格评估

估价委托人：石嘴山市惠农区人民法院

房地产估价机构：宁夏厚邦房地产资产评估有限公司

注册房地产估价师：王占俊 (6420060010)

周 宏 (6420080007)

估价报告出具日期：2019 年 11 月 18 日

估价报告编号：宁厚(2019)执字第 33 号

## 致估价委托人函

石嘴山市惠农区人民法院：

受贵院的委托，我公司对被执行人周丽敏所拥有的估价对象，位于石嘴山市惠农区南京路巴塞小城6幢402号，建筑面积为128.48平方米的住宅用房房地产市场价值进行了评估。

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

价值时点：2019年11月6日。

估价结果：注册房地产估价师经过实地查勘和市场调查，根据估价目的，按照估价程序，遵照《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）、《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）、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）等法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法的原则，选用比较法和收益法进行了分析、测算和判断，并在综合分析影响房地产价格因素的基础上，确定位于石嘴山市惠农区南京路巴塞小城6幢402号的住宅用房，在假设和限制条件限制下于价值时点的市场价值详见下表：

房地产估价结果一览表

房屋所有权人 (单位)	坐落	总楼层	所在层	建造 年代	结构	设计 用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总价 (元)
周丽敏	惠农区南京路巴塞小城6 幢402号	12	4	2014	钢混	住宅	128.48	2669	342913
人民币大写金额		叁拾肆万贰仟玖佰壹拾叁元整							

特别提示：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”认真阅读，以免使用不当。估价的详细结果、过程及有关说明，请见《估价结果报告》和《估价技术报告》。本报告有效期自估价报告出具之日起一年内有效，即2019年11月18日至2020年11月17日。

宁夏厚邦房地产资产评估有限公司

法定代表人：

二〇一九年十一月十八日



# 目 录

一、估价师声明 .....	1
二、估价假设和限制条件 .....	2
三、估价结果报告	
1. 估价委托人 .....	5
2. 房地产估价机构 .....	5
3. 估价目的 .....	6
4. 估价对象 .....	6
5. 价值时点 .....	7
6. 价值类型 .....	7
7. 估价原则 .....	8
8. 估价依据 .....	9
9. 估价方法 .....	10
10. 估价结果 .....	11
11. 注册房地产估价师 .....	12
12. 实地查勘期 .....	12
13. 估价作业期 .....	12
四、附件	
1. 《石嘴山市惠农区人民法院委托评估鉴定通知书》复印件	
2. 《宁夏回族自治区石嘴山市惠农区人民法院执行裁定书》（（2019）宁 0205 执 767 号）复印件	
3. 估价对象位置示意图	
4. 《住宅房地产实地查勘记录表》复印件	
5. 估价对象内外部状况及周围环境和景观照片	
6. 《不动产权证书》《不动产登记证明》复印件	
7. 《惠农区不动产登记信息查询结果证明》《不动产登记信息》复印件	
8. 房地产估价机构《营业执照》复印件	
9. 《房地产估价机构备案证书》复印件	
10. 中国执行信息公开网人民法院司法评估机构名单库公示截图复印件	
11. 注册房地产估价师资格证书复印件	

## 估价师声明

注册房地产估价师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本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. 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. 注册房地产估价师依照《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)、《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013)进行分析，形成意见和结论，撰写估价报告。

5. 房地产估价机构和注册房地产估价师根据法律、法规和规章的规定，按照估价的科学规律和技术操作规范出具估价意见，不受任何个人或者组织的非法干预。

6. 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。

7. 使用房地产估价报告，应当保持其完整性和严肃性。

8. 估价意见属于注册房地产估价师的专业意见。当事人对估价意见有异议，应当通过庭审质证或者申请重新评估、补充评估等方式解决。

## 估价假设和限制条件

### 一、一般假设

1. 估价对象产权明晰，手续齐全，在现状条件下，按照目前的用途及现状持续使用并可在公开市场自由交易。

2. 估价对象在价值时点时的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，且估价对象的运作方式和程序符合国家与地方的有关法律、法规。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，不考虑特殊买家的附加出价。

3. 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。

4. 估价委托人提供了估价对象的《不动产权证书》《不动产登记证明》和《惠农区不动产登记信息查询结果证明》《不动产登记信息》，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，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

5. 注册房地产估价师已对房屋进行了一般性的查勘，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，未对结构等内在质量进行检测，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，假定估价对象能正常安全使用。

6. 由于估价对象的价值时点与人民法院拍卖（或者变卖）财产之日不一致，故本评估假定在价值时点与人民法院拍卖（或者变卖）财产之日的估价对象状况和房地产市场状况与实地查勘完成之日的状况相同。

7. 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

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。

8. 估价结果是为确定房地产市场价值提供参考依据，估价时没有考虑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，估价结果一般也会发生变化。

9. 估价结果没有考虑估价对象及其所有权人已承担的债务、或有债务及经营决策失误或市场运作失当对其价值的影响。

## 二、未定事项假设

根据估价委托人提供的资料，均未记载估价对象的容积率，本次估价采用的容积率以估价对象实际容积率为准。

## 三、背离事实假设

根据估价委托人提供的估价对象《不动产登记证明》和《惠农区不动产登记信息查询结果证明》的记载，估价对象已抵押、已查封，根据本次估价目的，本次估价是不考虑估价对象的抵押、查封等有限制情况下的市场价值判断与反映。

## 四、不相一致假设

估价对象无不相一致假设。

## 五、依据不足假设

由于被申请执行方不配合本次工作，无法进入室内查勘，注册房地产估价师仅对估价对象的外部状况和区位状况进行了实地查勘。依据估价委托人提供的《石嘴山市惠农区人民法院委托评估鉴定通知书》的注：“该房屋无法进入室内，参照一般装修评



估”，故本次评估设定为室内为普通装修。参照同小区同幢楼同单元 802 室的层高和布局，设定估价对象层高约 3 米，两室两厅一厨一卫，室内布局规则为长方形。

## 六、估价报告使用限制

1. 本估价报告仅为实现本次估价目的服务，不作它用。若由此产生的不良结果，本房地产估价机构及注册房地产估价师不承担任何责任。
2. 本报告有效期自估价报告出具之日起一年内有效。报告在有效期内使用时，估价结论应与报告一起完整使用；在价值时点后，在报告应用有效期内，若由于国家政策、经济环境及估价对象本身的物理状况等因素发生重大变化，对估价结论发生严重影响时，应及时申请房地产估价机构重新估价而不可直接使用。
3. 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房地产估价机构更正，否则，误差部分无效。
4. 本次提交给估价委托人房地产估价结果报告一式四份，房地产估价技术报告留存房地产估价机构存档备案。
5. 本报告必须完整使用方为有效，对仅适用本报告中部分内容所导致的可能损失，本房地产估价机构及注册房地产估价师不承担任何责任。
6. 本报告专为估价委托人所使用，未经本房地产估价机构的书面同意，不得向估价委托人和估价报告审核部门以外的单位或个人提供；本报告的全部或部分内容及任何参考资料未经本房地产估价机构书面同意，任何单位或个人不得将本报告以任何形式公开发表，也不得在任何公开发表的文件、文章、通告或声明等中引用。
7. 本报告必须经房地产估价机构加盖公章、注册房地产估价师签字后方可使用，房地产估价机构仅对本报告的原件承担责任，对任何形式的复制件概不认可且不承担责任。
8. 本报告由宁夏厚邦房地产资产评估有限公司负责解释。

## 估价结果报告

### 一、估价委托人

#### (一) 委托单位

石嘴山市惠农区人民法院

#### (二) 承办法官

石嘴山市惠农区人民法院陈杰法官

#### (三) 委托事项

石嘴山市惠农区人民法院执行的申请执行人石嘴山银行股份有限公司惠农支行与被执行人周丽敏、贺强一案所涉及被执行人周丽敏名下位于石嘴山市惠农区南京路巴塞小城6幢402号住宅用房(不动产权证书号为:宁(2016)石嘴山市不动产权第H02068号)在价值时点的房地产市场价值进行评估。

#### (四) 基本案情

案由:申请执行人石嘴山银行股份有限公司惠农支行与被执行人周丽敏、贺强一案。

该案件目前处于执行阶段,根据《宁夏回族自治区石嘴山市惠农区人民法院执行裁定书》((2019)宁0205执767号)以及案件法官介绍及注册房地产估价师了解到的相关情况,案由简述如下:

石嘴山市惠农区人民法院在申请执行人石嘴山银行股份有限公司惠农支行与被执行人周丽敏、贺强一案的执行过程中,涉及被执行人周丽敏名下位于石嘴山市惠农区南京路巴塞小城6幢402号住宅用房房地产。

石嘴山市惠农区人民法院于2019年11月6日出具《委托评估鉴定通知书》,委托本公司对位于石嘴山市惠农区南京路巴塞小城6幢402号住宅用房进行房地产价值评估,本公司于2019年11月6日接到《委托评估鉴定通知书》并接受委托,于2019年11月6日进行了估价对象的现场查勘。

### 二、房地产估价机构

估价机构名称:宁夏厚邦房地产资产评估有限公司

机构地址:银川市兴庆区民族北街50号三层

法定代表人:岳昌二

统一社会信用代码：916401007359696214

经营范围：详见《土地评估机构资质证》估价范围；房地产评估及相关咨询服务；土地规划及代理咨询服务；资产评估\*\*\*（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）

房地产估价机构备案等级：贰级

备案证书编号：宁建房估证字[2015]第002号

有效期限：2018年3月12日—2021年3月11日

联系人：董玉琦

联系电话：(0951) 6016971 13895016991

### 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

估价对象为石嘴山市惠农区南京路巴塞小城6幢402号住宅用房房地产。

#### (二)估价对象基本状况

1. 名称：估价对象为石嘴山市惠农区南京路巴塞小城6幢402号住宅用房。
2. 坐落：估价对象位于石嘴山市惠农区南京路巴塞小城6幢402号房，估价对象所在小区四至为东至滨河大道，南至石嘴山市第二中学，西至静宁街，北至南京路。
3. 规模：估价对象住宅建筑面积为128.48平方米，分摊土地使用权面积56.64平方米。
4. 用途：估价对象规划用途为住宅，实际用途为住宅。
5. 权属：根据估价委托人提供的《不动产权证书》（宁（2016）石嘴山市不动产权第H02068号）和《惠农区不动产登记信息查询结果证明》（查询编号：CX20191101000008）的记载，确定估价对象房屋所有权人和土地使用权人为周丽敏。根据估价委托人提供的《不动产登记证明》（宁（2018）石嘴山市不动产证明第H0000059号）的记载，估价对象已设定抵押，抵押权人：石嘴山银行股份有限公司惠农支行，债权数额：20万元，债务履行期限：2018年1月15日起2020年1月14日止，登记时间：2018年1月18日。根据估价委托人提供的《惠农区不动产登记信息查询结果证明》（查询编号：CX20191101000008）的记载，估价对象已设定查封，查封机关：石嘴山市惠农区人民法院，查封文号：（2019）宁0205执757号，查封期限：2019年8

月19日起2022年8月19日止。

### (三)土地基本状况

1. 四至：估价对象所占用的土地为分摊用地，估价委托人未提供估价对象所对应分摊土地的宗地图，故估价对象所分摊土地四至无法确定。

2. 面积及形状：宗地面积21655平方米，分摊土地使用权面积56.64平方米，由于是分摊土地所分摊的土地形状无法确定。

3. 土地使用期限：根据估价委托人提供的《惠农区不动产登记信息查询结果证明》（查询编号：CX20191101000008）的记载，土地终止日期为2077年6月21日。

4. 开发程度：至价值时点时，土地开发程度达到宗地红线内外“七通”（通路、通电、通讯、通暖、通上水、通下水、通天然气）及场地平整。

### (四)建筑物基本状况

1. 建成时间：估价对象于2014年建成。

2. 建筑结构：估价对象为钢混结构。

3. 设施设备：估价对象给水、排水、采暖、通讯、燃气、电气等设施齐全，均能正常使用。

4. 装饰装修：估价对象整幢楼外墙贴淡红色条形墙砖。入室门为防盗门。由于被申请执行方不配合本次工作，无法进入室内查勘，注册房地产估价师依据估价委托人提供的《石嘴山市惠农区人民法院委托评估鉴定通知书》的注：“该房屋无法进入室内，参照一般装修评估”，故本次评估设定为室内为普通装修。

5. 使用及维护状况：估价对象现空置，维护状况不详。

## 五、价值时点

本次估价的价值时点，注册房地产估价师根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）的规定，结合本次估价的估价目的，以估价对象实地查勘完成之日2019年11月6日作为本次估价对象的价值时点。

## 六、价值类型

本报告中估价对象房地产市场价值为估价对象在价值时点的市场价值，是在公开市场上最可能形成的价格。公开市场指在该市场上交易双方进行交易的目的在于最大限度地追求经济效益，并掌握必要的市场信息，有较充裕的时间进行交易，对交易对象具有必要的专业知识，交易条件公开并不具有排它性。房地产价值中包含房屋及其所分摊的国有建设用地使用权价值。

## 七、估价原则

本次估价遵循独立、客观、公正原则、合法原则、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

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. 最高最佳利用原则

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。

### 4. 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。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。

#### 5. 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。

### 八、估价依据

#### 1. 法律、法规和政策性文件

- (1) 《中华人民共和国物权法》(国家主席令第 62 号);
- (2) 《中华人民共和国城市房地产管理法》(国家主席令第 72 号);
- (3) 《中华人民共和国土地管理法》(国家主席令第 28 号);
- (4) 《中华人民共和国资产评估法》(国家主席令第 46 号);
- (5) 《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);
- (6) 《最高人民法院关于人民法院民事执行中查封、扣押、冻结财产的规定》(2004 年 10 月 26 日);
- (7) 《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);
- (8) 《最高人民法院关于对外委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定》(法办发[2007]5

号);

(9)《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);

(10)《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》(法释[2011]21号);

(11)《最高人民法院关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定》(法释[2016]18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)。

## 2. 技术标准、规程、规范

(1)《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);

(3)《人民法院委托评估工作规范》(法办[2018]273号)。

## 3. 估价委托人提供的相关资料

(1)《石嘴山市惠农区人民法院委托评估鉴定通知书》;

(2)《宁夏回族自治区石嘴山市惠农区人民法院执行裁定书》((2019)宁0205执767号);

(3)《不动产权证书》(宁(2016)石嘴山市不动产权第H02068号)、《不动产登记证明》(宁(2018)石嘴山市不动产证明第H0000059号);

(4)《惠农区不动产登记信息查询结果证明》(查询编号: CX20191101000008)、《不动产登记信息》。

## 4. 注册房地产估价师调查收集的相关资料

(1)注册房地产估价师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

### 1. 估价方法的选择

#### (1)所采用方法的选择

根据《房地产估价规范》(GB/T50291-2015),通行的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。估价方法的选择应按照房地产估价的技术规范,根据当地房地产市场发育情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等,在遵循估价原则的前提下

下，采用科学、合理的方法进行估价测算。

本次估价对象为位于惠农区的住宅用房，估价对象所处房地产市场交易活跃，类似房地产交易案例较多，可采用比较法进行评估；同时类似房地产有出租资料，可采用收益法进行评估；房地产的价格直接取决于其区位和效用，而非花费的成本，结合本次估价对象为住宅用途的具体情况，不宜采用成本法进行评估；本次估价对象是已经使用的住宅用房，不具有开发和再开发的潜力，故不宜采用假设开发法。综合上述情况，本次评估采用比较法和收益法进行估价。

(2)选择方法的定义及公式

比较法：是选取一定数量、符合一定条件、发生过交易的类似房地产，然后将它们与估价对象进行比较，对它们的实际成交价格进行适当处理来求取估价对象价值的方法。

比较法采用的计算公式：估价对象比较价值=市场可比实例交易价格×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。

收益法：是预测估价对象的未来收益，然后将其转换为价值来求取估价对象价值的方法。

本次估价收益法采用净收益每年不变的公式： $V=A \div Y \times [1-1 \div (1+Y)^n]$

式中：V—估价对象收益价值                      A—估价对象年净收益

Y—估价对象年收益（报酬）率    n—估价对象收益年限。

十、估价结果

注册房地产估价师经过实地查勘和市场调查，根据估价目的，按照估价程序，遵循独立、客观、公正、合法的原则，选用比较法和收益法进行了分析、测算和判断，并在综合分析影响房地产价格因素的基础上，确定惠农区南京路巴塞小城6幢402号住宅用房在假设和限制条件限制下于价值时点的市场价值详见下表：



房地产估价结果一览表

房屋所有权人 (单位)	坐落	总楼层	所在层	建造年代	结构	设计用途	建筑面积 (m²)	评估单价 (元/m²)	评估总价 (元)
周丽敏	惠农区南京路巴塞小城6幢402号	12	4	2014	砖混	住宅	128.48	2669	342913
人民币大写金额		叁拾肆万贰仟玖佰壹拾叁元整							



### 十一、注册房地产估价师

#### 参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
王占俊	6420060010	 中国注册房地产估价师 注册号: 6420060010	2019年11月18日
周宏	6420080007	 中国注册房地产估价师 注册号: 6420080007 监管电话: 0951-5067402	2019年11月18日

注册房地产估价师资格说明：注册房地产估价师王占俊、周宏分别于2006年和2008年取得了由中华人民共和国住房和城乡建设部颁发的《房地产估价师注册证书》，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。

### 十二、实地查勘期

2019年11月6日—2019年11月6日。

### 十三、估价作业期

2019年11月6日—2019年11月18日。

宁夏厚邦房地产资产评估有限公司

二〇一九年十一月十八日

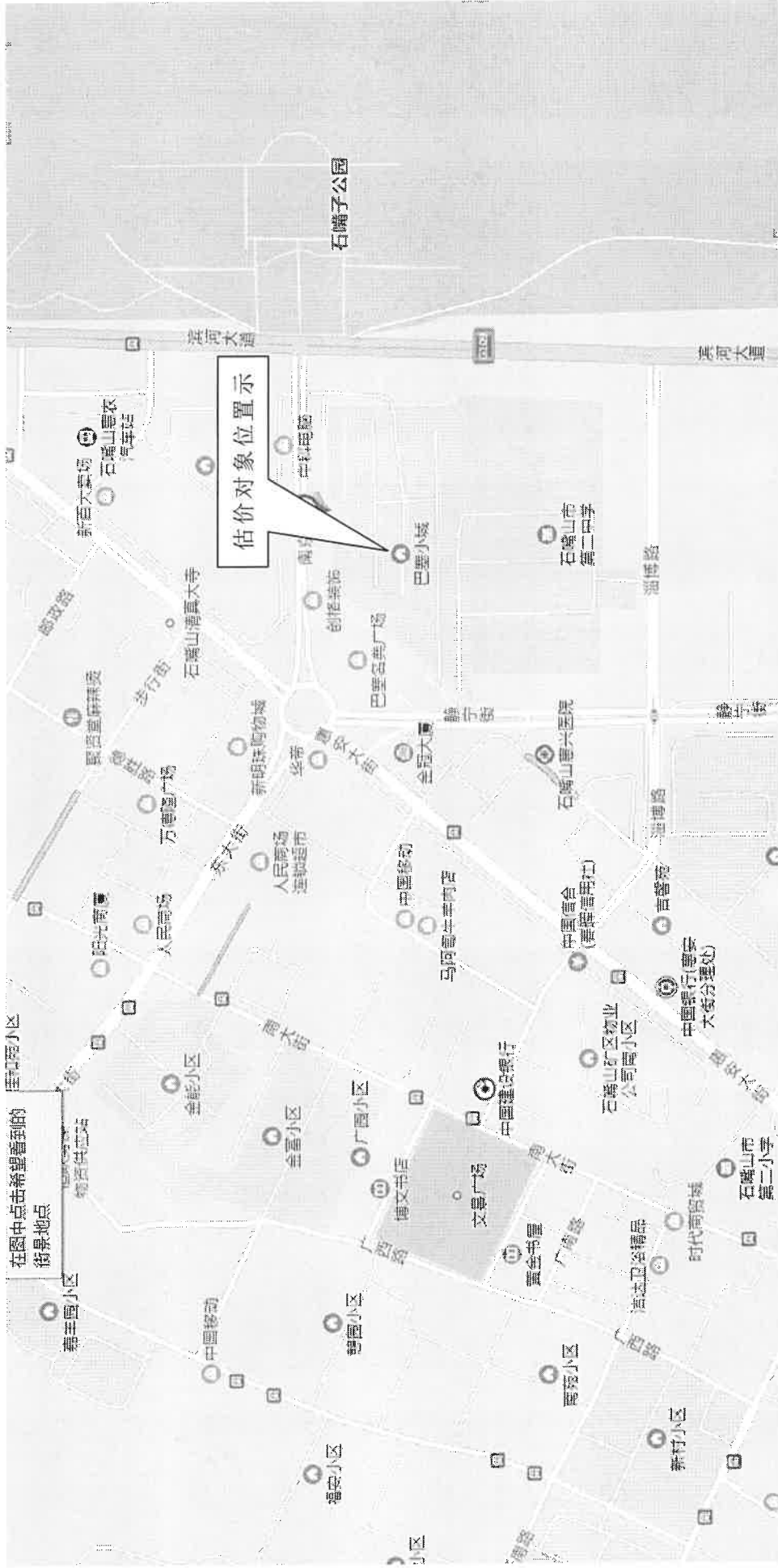


# 石嘴山市惠农区人民法院

## 委托评估鉴定通知书

委托方	石嘴山市惠农区人民法院		
受托方	宁夏厚邦房地产资产评估有限公司		
委托时间	2019年11月6日	委托单位签收时间	2019年11月6日
<p>委托评估鉴定的具体内容与要求：            对本院查封的周丽敏所有的位于石嘴山市惠农区南京路巴塞小城6幢402号房屋（宁2016石嘴山市不动产权第H02068号）一套予以评估。</p> <p style="text-align: right;">主办法官签字：陈杰</p> <p style="text-align: right;">联系电话：0952-3399514</p> <p style="margin-top: 20px;">注：该房屋无法进入室内，参照一般装修评估。 陈杰</p>			
鉴定时限	20日内		
提交材料登记	1、不动产权证复印件各一份； 2、不动产登记信息查询结果证明一份；		
备注			
委托人（章）	<div style="text-align: center;">  </div>		
受托人（章）	<div style="text-align: center;">  </div>		

# 估价对象位置图



住宅房地产实地查勘记录表

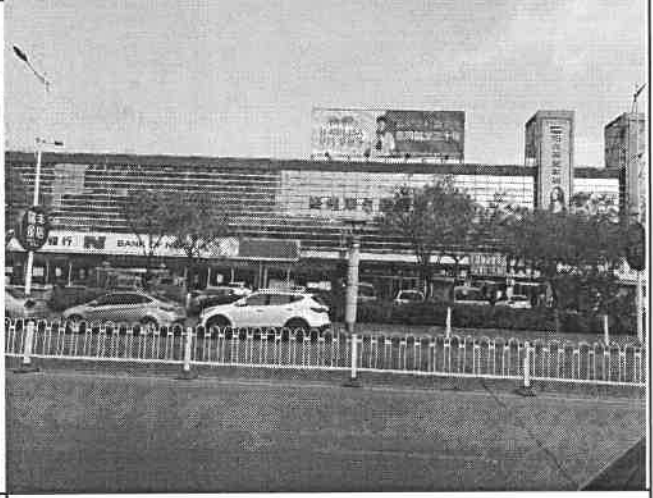
坐落	五经南京路南侧			楼盘名称	巴里小镇		
所在层/总层:	4/12	使用状况	<input type="checkbox"/> 自用 <input checked="" type="checkbox"/> 空置 <input type="checkbox"/> 出租	建筑面积:	123.48m <sup>2</sup>	成新率:	2014年
现状用途	<input type="checkbox"/> 住宅 <input type="checkbox"/> 办公 <input type="checkbox"/> 商铺	户型结构	二室二厅一厨一卫一阳	楼龄	年	朝向:	南北
四至:	东: 滨河大道 南: 南京市第二中学 西: 静宁街 北: 南京路						
公交线路:	共 条, 为 3路、13路、107路 估价对象距离车站 0.3 公里, 步行需 3 分钟						
景观:	<input type="checkbox"/> 小区公园 <input type="checkbox"/> 人工湖 <input type="checkbox"/> 假山 <input type="checkbox"/> 球场 <input type="checkbox"/> 泳池 <input checked="" type="checkbox"/> 无			小区配套:	镇江辰物业服务服务有限公司		
物业设施及管理	电梯: <input checked="" type="checkbox"/> 部电梯, 每层 户 <input type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 轻度破损 <input type="checkbox"/> 一般破损 <input type="checkbox"/> 严重破损			通讯: <input type="checkbox"/> 电话 <input type="checkbox"/> 有线电视 <input type="checkbox"/> 网络 <input type="checkbox"/> 完好			
	水电: <input type="checkbox"/> 明敷 <input type="checkbox"/> 暗敷 <input type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 轻度破损 <input type="checkbox"/> 一般破损 <input type="checkbox"/> 严重破损			管道煤气: <input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 轻度破损			
	消防: <input type="checkbox"/> 消防栓 <input type="checkbox"/> 自动喷淋 <input type="checkbox"/> 烟感报警 <input type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 轻度破损 <input type="checkbox"/> 一般破损 <input type="checkbox"/> 严重破损			物业管理: <input type="checkbox"/> 防盗门 <input type="checkbox"/> 自动对讲系统 <input type="checkbox"/> 可视对讲系统 <input type="checkbox"/> 小区监视系统 <input type="checkbox"/> 24小时保安 <input type="checkbox"/> 无			
周边配套	<input checked="" type="checkbox"/> 商场 巴里小镇 500m <input type="checkbox"/> 幼儿园 吉运幼儿园 <input type="checkbox"/> 学校 第二中学 100m <input type="checkbox"/> 医院 南京市总医院 <input type="checkbox"/> 超市 苏宁电器 <input type="checkbox"/> 邮局 <input type="checkbox"/> 银行 建设银行 <input type="checkbox"/> 菜市场 苏味村						
外墙	<input type="checkbox"/> 马赛克 <input checked="" type="checkbox"/> 条形砖 <input type="checkbox"/> 玻璃幕墙 <input checked="" type="checkbox"/> 涂料			装修档次: <input type="checkbox"/> 毛坯 <input type="checkbox"/> 简装 <input type="checkbox"/> 精装 <input type="checkbox"/> 豪华			
楼梯间	地面: 瓷砖 墙面: 瓷砖 顶棚: 涂料 其他:						
公共通道	地面: 墙面: 顶棚: 其他:						
内部装修	基本状况			使用现状			
客厅	地面:	<input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 轻度破损 <input type="checkbox"/> 一般破损 <input type="checkbox"/> 严重破损					
	墙面:	<input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 轻度破损 <input type="checkbox"/> 一般破损 <input type="checkbox"/> 严重破损					
	顶棚:	<input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 轻度破损 <input type="checkbox"/> 一般破损 <input type="checkbox"/> 严重破损					
	门: 防盗门	<input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 轻度破损 <input type="checkbox"/> 一般破损 <input type="checkbox"/> 严重破损					
	窗:	<input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 轻度破损 <input type="checkbox"/> 一般破损 <input type="checkbox"/> 严重破损					
卧室	地面:	<input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 轻度破损 <input type="checkbox"/> 一般破损 <input type="checkbox"/> 严重破损					
	墙面:	<input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 轻度破损 <input type="checkbox"/> 一般破损 <input type="checkbox"/> 严重破损					
	顶棚:	<input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 轻度破损 <input type="checkbox"/> 一般破损 <input type="checkbox"/> 严重破损					
	门:	<input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 轻度破损 <input type="checkbox"/> 一般破损 <input type="checkbox"/> 严重破损					
	窗:	<input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 轻度破损 <input type="checkbox"/> 一般破损 <input type="checkbox"/> 严重破损					
厨房	地面:	<input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 轻度破损 <input type="checkbox"/> 一般破损 <input type="checkbox"/> 严重破损					
	墙面:	<input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 轻度破损 <input type="checkbox"/> 一般破损 <input type="checkbox"/> 严重破损					
	顶棚:	<input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 轻度破损 <input type="checkbox"/> 一般破损 <input type="checkbox"/> 严重破损					
卫生间	地面:	<input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 轻度破损 <input type="checkbox"/> 一般破损 <input type="checkbox"/> 严重破损					
	墙面:	<input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 轻度破损 <input type="checkbox"/> 一般破损 <input type="checkbox"/> 严重破损					
	顶棚:	<input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 轻度破损 <input type="checkbox"/> 一般破损 <input type="checkbox"/> 严重破损					
阳台:	<input type="checkbox"/> 外阳台 个 <input type="checkbox"/> 内阳台 个			<input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 轻度破损 <input type="checkbox"/> 一般破损 <input type="checkbox"/> 严重破损			
领勘人:	丁占星 陈			查勘人:	周		
联系方式:				查勘日期:	2019.11.6		

备注:

# 估价对象内外部状况及环境照片



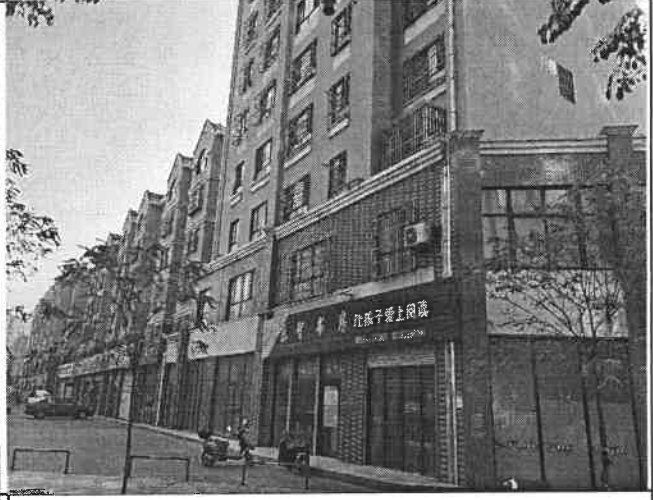
小区大门



小区周边环境



小区内环境



估价对象所在楼



估价对象所在单元



估价对象入室门

现场查看人：王占俊 周宏

拍摄时间：2019年11月6日

根据《中华人民共和国物权法》等法律  
法规，为保护不动产权利人合法权益，对  
不动产权利人申请登记的权证所列不动  
产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

登记机构 (章)

2016年12月01日

中华人民共和国国土资源部监制

编号 NO D 64000056734

宁(2016)石嘴山市不动产权第 H02068 号

权利人	周丽敏								
共有情况	单独所有								
坐落	惠农区南京路巴塞小城6幢402号								
不动产单元号	640205102002GB00002F00060005								
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权								
权利性质	出让 / 无								
用途	城镇住宅用地 / 住宅								
面积	宗地总面积: 21655.00 / 建筑面积: 128.48								
使用期限	国有建设用地使用权终止日期: 2077-06-21								
权利其他状况	分摊土地使用权面积: 56.64 <table border="1"> <thead> <tr> <th>总层数</th> <th>所在层</th> <th>建筑面积</th> <th>套内面积</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>12</td> <td>4</td> <td>128.48</td> <td>102.85</td> </tr> </tbody> </table> <p>房屋结构: 钢筋混凝土结构</p>	总层数	所在层	建筑面积	套内面积	12	4	128.48	102.85
总层数	所在层	建筑面积	套内面积						
12	4	128.48	102.85						

附 记

业务编号:201611210269

换证

因原证已过期，现申请换领新证。原证编号为：201611210269。特此说明。



# 宗地 图

单位: m, m<sup>2</sup>

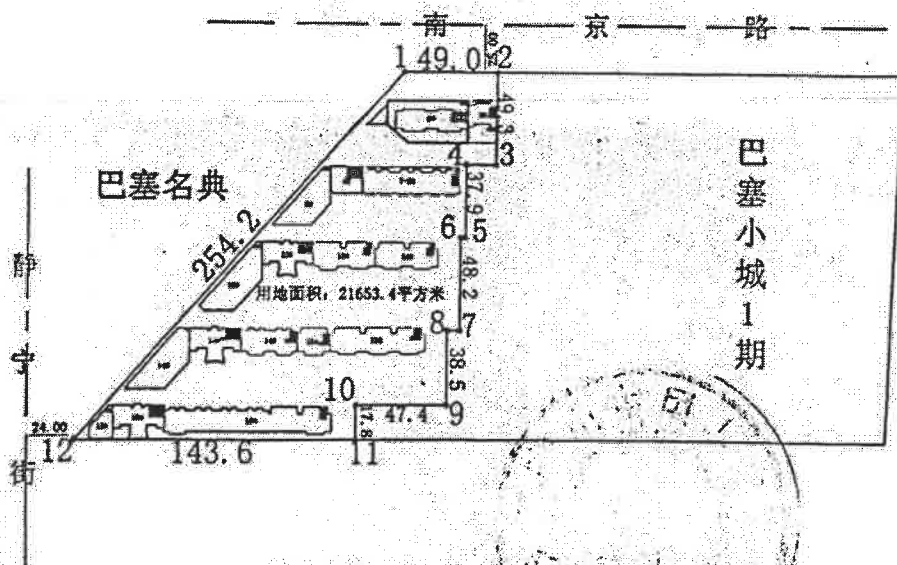
宗地代码: 640205102002GB00002

土地权利人: 周丽敏等全体业主

所在图幅编号:

宗地面积: 21655.00 (本户分摊56.64)

北



石嘴山市第二中学

3-4=15.8  
5-6=2.6  
7-8=6.6

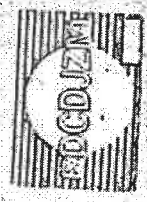
注: 垃圾转运站不参与分摊面积

016年6月解析法测绘界址点  
图日期: 2016年11月29日

1:2000

制图者: 丁平  
审核者: 李爱明

宁(2018)石嘴山市不动产证明第 H0000059 号



不动产登记证明

根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为维护不动产权利人合法权益，对申请不动产登记的不动产证明所列不动产权利或登记事项，经审查核实，准予登记，颁发此证明。

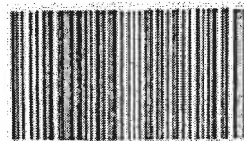
登记机构(章)  
2018年01月18日



中华人民共和国国土资源部监制  
编号:NG 31000136225

证明权利或事项	抵押权
权利人(申请人)	石嘴山银行股份有限公司惠农支行
义务人	周丽敏
坐落	惠农区南京路巴塞小城6幢402号
不动产单元号	640205 102002 GB00002 F00060005
其他	不动产权证号:宁2016石嘴山市不动产权第02068号 抵押方式:最高额抵押 担保主债权数额:20万元;评估价值(万元):20 债权确定期间:2018年01月15日起至2020年01月14日 抵押面积:房屋建筑面积128.48平方米/分摊土地面积56.64平方米
附记	

# 惠农区不动产登记信息查询结果证明



查询编号: CX20191101000008

查档情况	查询人姓名	/		联系电话	/						
	证件名称	/		证件号码	/						
产权情况	不动产权利人	周丽敏		身份证号	152801199007212141						
	不动产登记证号 (或所有权证号, 土地证号)			宁2016石嘴山市不动产权第H02068号							
	房屋坐落			惠农区南京路巴塞小城6幢402号							
	产权来源	/		登记时间	2016-11-29 14:57:31						
共有人信息		共有人姓名	身份证号		共有证号						
房屋状况	幢号	房号	房屋所在层	所在层建筑面积	设计用途	主附房关系					
	SZRZ_35194	402号	4	128.48	住宅						
土地状况	使用权类型		使用权面积	地类(用途)		终止日期					
	国有建设用地使用权		21655	城镇住宅用地		2077-06-21 00:00:00					
房屋查封状况	查封机关		查封文号	起始日期	终止日期	限制原因					
	石嘴山市惠农区人民法院		(2019)宁0205执760号	2019-08-02	2022-08-01						
	石嘴山市惠农区人民法院		(2019)宁0205执757号	2019-08-19	2022-08-19						
不动产限制信息											
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出具, 仅供参考

调阅人: \_\_\_\_\_

欧阳虹

不动产登记中心

出具日期: 2019 年 11 月 1 日 9 时 33 分

# 不动产登记信息

权利人	周丽敏	权利人证件号码	152801199007212141
不动产权证号(证明)	宁2016石嘴山市不动产权第H02068号	坐落	惠农区南京路巴塞小城6幢402号
用途	住宅	面积(平方米)	128.48
房屋结构	钢筋混凝土结构	否抵押	已抵押
是否查封	查封中	是否预告	无预告
是否异议	无异议	是否预抵	未预抵
总层数	12	所在层数	4
竣工时间	2014-01-01	附记	
登记时间	2016-11-29		

查询日期: 2019年8月19日16时19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登记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。