

房地产估价报告

估价报告编号：（宁）博源卓越（2019）估字第 073 号

项目名称：石嘴山市惠农区人民法院司法拍卖所涉及的石嘴

山市惠农区巴塞名典B座（3幢）1单元1601号住宅

市场价值房地产估价报告

估价委托人：石嘴山市惠农区人民法院

估价机构：宁夏博源卓越华瑞房地产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：武 勇 注册号：6420130006

李 虹 注册号：6420040016

估价报告出具日期：2019年7月23日

致估价委托人函

石嘴山市惠农区人民法院：

我公司接受贵单位的委托，对被执行人刘彩霞、方军位于石嘴山市惠农区静宁街巴塞名典B座（3幢）1单元1601号住宅（含分摊土地使用权）房地产市场价格价值进行了评估。

估价目的：为委托人进行司法拍卖提供价格参考依据。

估价对象：

估价对象基本情况一览表

序号	权属证号	座落	用途	结构	建成年代	层数	建筑面积(m ²)	备注
1	石房权证惠农区字第H201300229号	石嘴山市惠农区巴塞名典B座（3幢）1单元1601号	住宅	钢混	2012	16/18	116.13	包含分摊土地使用权

价值时点：2019年7月9日。

价值类型：市场价值。

估价方法：估价人员根据所掌握的资料，在对估价对象进行实地查勘后，结合估价对象的特点和估价目的，遵照国家和地方有关法律、法规、房地产估价规范及估价人员的经验，本次采用比较法和收益法进行估价。

估价结果：根据估价目的，依据科学的评估理论，采用正确的估价方法，经综合分析、计算，严格审查，测算出估价对象于价值时点的市场价值为：RMB 360,584.00元，大写（人民币）：叁拾陆万零伍佰捌拾肆元整。单价：3105.00元/m²。

估价结果一览表

序号	座落	用途	建成年代	层数	建筑面积(m ²)	单价(元/m ²)	总价(元)	备注
1	石嘴山市惠农区 巴塞名典B座(3 幢)1单元1601号	住宅	2012	16/1 8	116.13	3105.00	360,584.00	包含分 摊土地 使用权

特别提示:

1. 估价结果仅为估价委托人司法拍卖时确定房地产市场价值提供价格参考依据,不得用于其他目的,估价报告仅供估价委托人司法拍卖房地产时使用,不得他用。

2. 本次估价中采用的建筑面积以委托人提供的《房屋所有权证》复印件中记载的相关数据为准,本公司未进行测量。

3. 本报告所示估价结果为房地合一价。

4. 本估价报告仅对本次经济行为提供参考意见,不对涉案民事纠纷发表意见。

5. 本报告之估价结果未考虑交易过程中所要发生的税费对估价结果的影响。也未考虑因估价对象强制处分、快速变现及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。

宁夏博源卓越华瑞房地产评估咨询有限公司

二〇一九年七月二十三日

目 录

一. 注册房地产估价师声明.....	2
二. 估价的假设和限制条件.....	3
三. 房地产估价结果报告.....	6
(一) 估价委托人.....	6
(二) 估价机构.....	6
(三) 估价目的.....	6
(四) 估价对象.....	6
(五) 价值时点.....	8
(六) 价值类型.....	8
(七) 估价原则.....	9
(八) 估价依据.....	10
(九) 估价方法.....	12
(十) 估价结果.....	15
(十一) 估价人员.....	16
(十二) 实地查勘期.....	16
(十三) 估价作业日期.....	16
四. 附 件.....	17
1. 委托评估鉴定通知书复印件	
2. 估价对象区域位置示意图	
3. 估价对象实地查勘情况和相关照片	
4. 估价对象权属证明复印件	
5. 估价机构营业执照复印件	
6. 估价机构备案证书复印件	
7. 房地产估价师注册证复印件	

一. 注册房地产估价师声明

估价人员根据自己良好的知识和职业道德，在此郑重声明：

1.估价人员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、意见和结论是估价人员独立、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.估价人员对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.估价人员是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)和《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.估价人员武勇、朱佳敏已于2019年7月9日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，并对查勘的客观性、真实性、公正性承担责任；但估价人员对估价对象的现场查勘仅限于其外观和使用状况，估价人员不承担对估价对象建筑结构、建筑质量进行调查的责任。

二. 估价的假设和限制条件

(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) 交易双方自愿地进行交易;
- (2) 交易双方处于利己动机进行交易;
- (3) 交易双方精明、谨慎行事,并了解交易对象、知晓市场行情;
- (4) 交易双方有充裕的时间进行交易;
- (5) 不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

2. 注册房地产估价师依据委托人提供的资料,对估价对象的权属、面积、用途等资料进行了检查,并实地对估价对象进行了查勘。本报告假设委托人提供的所有估价资料是真实、可靠的,并以此作为估价的重要依据之一,若因委托人提供资料有误而引起的责任,估价方不予以承担。即本次估价范围内的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委托人提供的资料为依据并由委托人负责解释。

3. 本报告假设估价对象在现状条件下,按照设计的用途持续使用。

4. 由于专业知识的局限性,估价人员仅对房屋安全、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,在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应鉴定、检测的情况下,假定估价对象能

正常安全使用。

5. 当地房地产供求状况在未来一年内不会发生大的变化。

(二) 背离事实假设

根据委托人提供的资料显示,估价对象截止价值时点处于抵押状态,同时该房屋已被法院查封。因本次估价目的是为委托人司法拍卖估价对象房地产提供价值参考依据,根据相关规范要求,本次按照委估房屋不存在抵押、查封等情况进行假设估价。

(三) 估价报告使用限制条件

1. 估价结果仅为委托人司法拍卖估价对象房地产市场价值提供价格参考依据,不得用于其他目的。

2. 本估价报告仅供委托人司法拍卖房地产时使用,不得他用。

3. 本次估价中采用的建筑面积以委托人提供的《房屋所有权证》复印件中相关数据为准,本公司未进行测量。

4. 本报告所示估价结果房地合一价。

5. 本估价报告仅对本次经济行为提供参考意见,不对涉案民事纠纷发表意见。

6. 本报告之估价结果未考虑交易过程中所要发生的税费对估价结果的影响。

7. 本次估价结果未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价结果的影响。

8. 本估价报告未考虑未来房地产市场变化风险对房地产市场价格的影响。

9. 本估价报告的有效期为一年,即自2019年7月23日起至2020年7月22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。

10. 本估价报告分为“房地产估价结果报告”、“房地产估价技术报告”两部分。“房地产估价结果报告”提交给委托人供本次估价目的使用,“房地产估价技术报告”由估价机构存档。未经本估价机构和估价人员同意,本估价报告不得向委托人及报告审查部门以外的单位及个人提供,也不得发表于任何公开媒体。凡因委托人不当使用估价报告而引起的不良后果,本估价机构和估价人员不承担相应的责任。

11. 本估价报告的估价结果,需经宁夏博源卓越华瑞房地产评估咨询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。对仅使用报告中的部分内容所导致的有关损失,受托估价机构和估价人员不承担责任。

12. 如发现本估价报告文字或数字因校对原因或其他类似原因出现差错时,请通知本机构进行更正。

13. 本估价报告由宁夏博源卓越华瑞房地产评估咨询有限公司负责解释。

三. 房地产估价结果报告

(一) 估价委托人

名 称：石嘴山市惠农区人民法院

联 系 人：冶喜成

联系电话：18295026272

(二) 估价机构

名 称：宁夏博源卓越华瑞房地产评估咨询有限公司

法定代表人：惠力

住 所：银川市金凤区北京中路61号银川房地产大厦10楼

统一社会信用代码：91640100788207719F

备案等级：壹级

证书编号：宁建房估证字〔2017〕第002号

有效期限：2017年7月18日—2020年7月17日

(三) 估价目的

为委托人司法拍卖估价对象房地产市场价值提供价格参考依据。

(四) 估价对象

1. 估价对象及范围

本次估价范围为石嘴山市惠农区巴塞名典B座（3幢）1单元1601号，建筑面积116.13平方米，钢混结构，建造于2012年。

本次估价范围包含房屋所分摊的土地使用权。

2. 估价对象状况

(1) 区位状况

估价对象位于石嘴山市惠农区静宁街东侧巴塞名典,小区东临滨河大道,南临石嘴山市第二中学,西临静宁街,北临南京路。

估价对象位于石嘴山市惠农区静宁街与南京路交汇处,地理位置好,区域繁华程度高。区域有巴塞名典广场、新明珠购物城、德俊商厦、兴国市场、春晖市场、金冠大厦、石嘴山市惠兴医院、石嘴山市第二中学、石嘴山银行以及沿街众多商铺等,公共服务设施齐全;周围有摩尔家园、吉运城市花园等住宅区,人口聚集度较高;东边紧邻石嘴子公园,环境及景观较好;区域开发程度已达到“七通一平”,基础设施程度高;区域内有3路、109路公交车,附近路网密度较大,出租车通行较多,出行较便利。

(2) 实物状况

A、建筑物状况

估价对象所在楼宇共18层,估价对象位于第16层,东南朝向。估价对象建筑面积116.13平方米,钢混结构,设计用途为住宅,建成时间为2012年。该住宅楼房屋较新,防水、保温、隔热、通风、采光等功能较好;外墙涂料粉刷,塑钢窗,单元门为防盗门;楼宇整体维护较好,外观较好;入户门为防盗门、室内地面铺木地板、内墙贴壁纸、微晶石电视背景墙、顶棚为石膏板吊顶造型、装饰灯、实木套装门,厨房卫生间墙面贴砖、铝扣板吊顶,室内采暖方式为地板辐射采暖;户型为3室2厅1卫,布局合理。上下水、电、讯、气等基础设施齐全。

小区物业环境一般。估价对象现出租。

B、土地状况

估价对象所分摊的土地尚未办理《国有土地使用证》，实际用途为住宅用地。估价对象所在宗地呈矩形规则，地形平坦，地质状况良好，土地开发程度达到宗地外“七通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通暖、通气），宗地内“七通一平”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通暖、通气，场地平整）的基础设施水平，满足住宅用地需求。

(3) 权益状况

该房屋已办理了产权证，证号为石房权证惠农区字第H201300229号。证载房屋所有权人为方军、刘彩霞。根据委托人提供《不动产登记信息》显示，该房屋处于抵押状态，截止估价时点尚未解除该抵押，同时该房屋已被法院查封。

石嘴山市惠农区人民法院在执行申请执行人张丽梅、张惠民与被执行人方军、刘彩霞追偿债权纠纷一案中，拟对方军、刘彩霞名下石嘴山市惠农区巴塞名典B座（3幢）1单元1601号房屋进行拍卖，故委托对房屋价格进行评估。

(五) 价值时点

以实地查勘日2019年7月9日为价值时点。

(六) 价值类型

本次估价价值类型定义为市场价值。

市场价值：在公开市场上最可能形成的价格。是指在下列交易条

件下最可能实现的价格：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各自利益的最大化；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不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

(七) 估价原则

本次估价遵守独立、客观、公正原则、合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳使用原则等原则。

1. 独立、客观、公正原则：要求估价机构完全独立，估价机构和估价人员与估价对象及相关当事人没有利害关系，不受外部干扰因素的影响，公平合理地进行估价。

2. 合法原则：指符合国家的法律、法规和当地政府的有关规定，即必须以估价对象的合法使用、合法交易或合法处分为前提进行。土地制度、房地产法规、城市规划法等法律和法规是影响房地产价格的重要因素，房地产的权益只有在法律规定的范围内才具有经济上的价格。要求估价对象在价值时点必须具有合法的产权，其所涉及的用途必须是合法的，涉及到估价对象的交易处分方式时，交易、处分方式必须合法。因此，房地产的价格评估必须以房地产的权益合法为前提。

3. 价值时点原则：房地产估价要求估价结果应是估价对象在价值时点的客观合理价格或价值。房地产的价格会随着社会、政治、经济等情况的发展变化而不断变动，因而在不同的时点上，同一个房地产往往有不同的价格水平。因此，必须确定价格的价值时点，才能确

定估价对象在某一时点上的价格。

4. 替代原则：要求估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。同一供求范围内，在用途、规模、档次、建筑结构等方面类似的房地产之间具有相互影响的作用，其价格会相互牵制而趋于一致。因此，估价对象房地产的价格可通过对同类型房地产价格的比较来进行估价。

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，最高最佳利用是指在法律上允许，技术上可能，经济上可行，并且经过充分合理的论证，能使估价对象产生最高价值的使用方式，包括最佳的用途、规模、档次等。由于房地产具有用途的多样性，不同的利用方式能为权利人带来不同的收益，房地产权利人都期望从其所有的房地产上获取更多的收益，并以能满足这一目的为确定房地产利用方式的依据。

(八) 估价依据

1. 法律、法规和部门规章等

(1)《中华人民共和国物权法》(中华人民共和国第62号主席令)；

(2)《中华人民共和国城市房地产管理法》(中华人民共和国第72号主席令)；

(3)《中华人民共和国土地管理法》(中华人民共和国第28号主席令)；

(4)《全国人大常委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)；

(5) 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)；

(6) 最高人民法院办公厅、中国资产评估协会、中国土地估价师与土地登记代理人协会、中国房地产估价师与房地产经纪人学会、中国矿业权评估师协会、中国珠宝玉石首饰行业协会《关于印发〈人民法院委托评估工作规范〉的通知》(法办〔2018〕273号)；

(7) 中华人民共和国国务院令国发〔1986〕90号《中华人民共和国房产税暂行条例》；

(8) 中华人民共和国国务院国发〔1985〕19号《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》；

(9) 中华人民共和国国务院国发〔1986〕50号《国务院关于教育费附加征收问题的紧急通知》；

(10) 中华人民共和国国务院令第11号《中华人民共和国印花税法暂行条例》；

(11) 中华人民共和国财政部、国家税务总局财税〔2016〕36号《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》；

(12) 中华人民共和国财政部、国家税务总局财税〔2016〕43号《关于营改增后契税 房产税 土地增值税 个人所得税计税依据问题的通知》。

2. 技术标准及估价指导意见、信息等

(1) 中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》GB/T 50291-2015；

(2) 中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》GB/T 50899-2013。

3. 估价委托人提供的以下资料

- (1) 委托评估鉴定通知书；
- (2) 《不动产登记信息》复印件。

4. 参考资料

估价人员收集整理的有关市场资料及实地勘察所获取的材料。

(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》及《房地产估价基本术语标准》规定，通行的房地产估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法，对于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；具有投资开发或再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。

估价对象为已建成投入使用的住宅楼，不适宜用假设开发法评估；估价对象位置优越，商业价值较高，不适宜用成本法估价；由于近期内与估价对象处于同一供需圈，用途相同的类似房地产交易和租赁活动较为频繁，市场交易和租赁案例较多，适用于比较法和收益法进行估价。估价人员根据所掌握的资料，并对估价对象进行实地查勘后，

结合估价对象的特点和估价目的，遵照国家和地方有关法律、法规、房地产估价规范及估价人员的经验，确定采用比较法和收益法进行估价。

估价的技术路线如下：

1、比较法

比较法是将估价对象与在价值时点近期已经发生了交易的类似房地产加以比较对照，从已经发生了交易的类似房地产的已知交易价格，调整后得出估价对象价格的一种估价方法。

(1) 基本原理：主要运用了替代原则，指在评估一宗房地产的交易价格时，如若附近类似地区有若干相近效用的房地产的交易存在，可依据“替代原理”调整后得出估价对象的市场价值。

(2) 公式

比准价格 = 可比实例价格 × 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

其中：

①交易情况修正：可比实例是非正常的交易价格，将其修正为正常市场情况下的交易价格。

②市场状况调整：可比实例交易时间的市场状况与价值时点的市场状况不一致时，根据价格变动率或价格指数或其他方法将可比实例的价格调整到价值时点的价格。

③区位状况调整：将可比实例与估价对象所在地理位置、繁华程度、交通条件、基础设施状况、公共配套设施状况、环境质量状况、

楼层、朝向等因素比较分析，进行调整。

④实物状况调整：包括对面积、建筑结构、设施设备、装饰装修、空间布局、建筑功能、外观，新旧程度等因素进行比较分析，进行调整。

⑤权益状况调整：包括对规划条件、共有情况、权属清晰状况、他项权利状况等因素进行比较分析，进行调整。

2、收益法

收益法是指通过预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现到价值时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

(1) 基本原理：主要运用预期收益原理，由于房地产寿命具有长久性，占用收益性房地产不仅现在能获得收益，而且能期望在未来持续获得收益。那么现在购买一宗有一定期限收益的房地产，预示着在未来收益期限内可源源不断地获取收益，则这未来一定期限内的净收益的现值之和即是该宗房地产的价格。

(2) 公式

本次根据估价对象的实际情况，采用持有加转售模式估价。公式：

$$V = \sum_{i=1}^t \frac{A_i}{(1+Y_i)^i} + \frac{V_t}{(1+Y_t)^t}$$

式中：V——收益价值（元）；

A_i ——期间收益（元）；

V_t ——期末转售收益(元)；

Y_i ——未来第*i*年的报酬率；

Y_r ——期末报酬率(元)；

t ——持有期(年)。

(十) 估价结果

根据估价目的，依据科学的估价理论，采用正确的估价方法，经综合分析、计算，严格审查，测算出估价对象于价值时点的市场价值为：RMB 360,584.00元，大写(人民币)：叁拾陆万零伍佰捌拾肆元整。单价：3105.00元/㎡。

估价结果汇总表

相关结果		估价方法	比较法	收益法	估价结果	备注
石嘴山市惠农区静宁街巴塞名典B座(3幢) 1单元1601号	总价(元)		360,584.00	299,374.00	360,584.00	以比较法为准
	单价(元/m²)		3,105.00	2,578.00	3,105.00	
总价(元)(取整)			360,584.00			
单价(元/m²)(取整)			3105.00			

采用比较法和收益法测算出的结果有一定差异，经估价人员调查了解，差异原因为：由于比较法是依据房地产价格形成的替代原理，即选取近期与估价对象处于同一供需圈内三个类似的交易实例作为可比实例，通过对其交易情况、交易日期、区域因素、个别因素进行调整修正，从而得出估价对象的正常市场价值，适宜性强、可信度高，其测算结果更能客观地反映估价对象的市场价值。而估价对象所在区域普遍存在售价较高、租金较低的情况，采用收益法测算的结果难以反映估价对象的客观市场价值。通过以上分析，本次以比较法测算的

结果确定为估价对象的最终市场价值。

(十一) 估价人员

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
武 勇	6420130006	 中国注册房地产估价师 注册号: 6420130006 宁夏建设厅统一监制 2013年10月24日	2019年7月23日
李 虹	6420040016	 中国注册房地产估价师 注册号: 6420040016 宁夏建设厅统一监制 2003年9月1日	2019年7月23日

(十二) 实地查勘期

2019年7月9日。

(十三) 估价作业日期

2019年7月9日-7月23日

宁夏博源卓越华瑞房地产评估咨询有限公司

二〇一九年七月二十三日





四. 附件

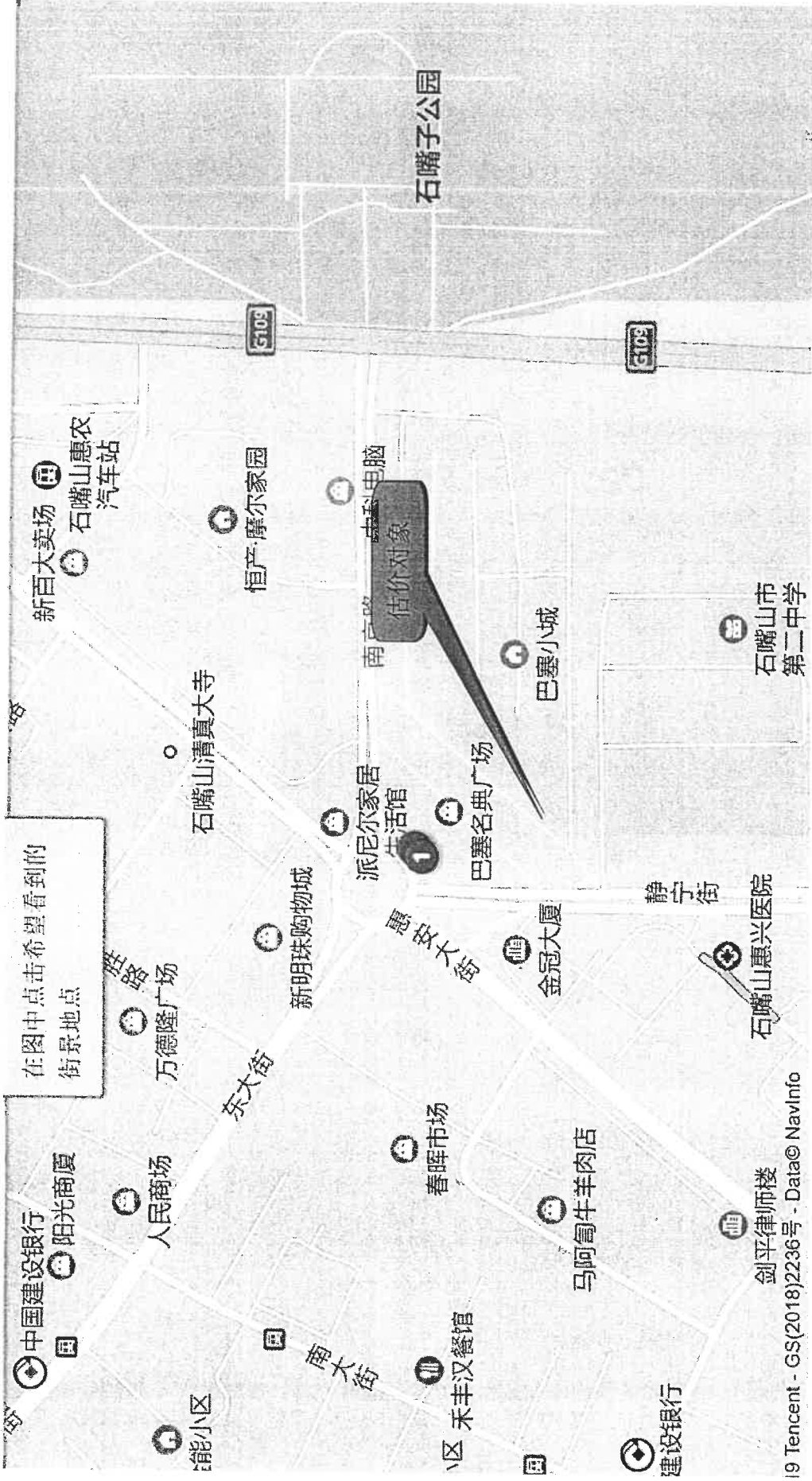
1. 价格评估委托书复印件
2. 估价对象区域位置示意图
3. 估价对象实地查勘情况和相关照片
4. 估价对象权属证明复印件
5. 估价机构营业执照复印件
6. 估价机构备案证书复印件
7. 房地产估价师注册证复印件

石嘴山市惠农区人民法院

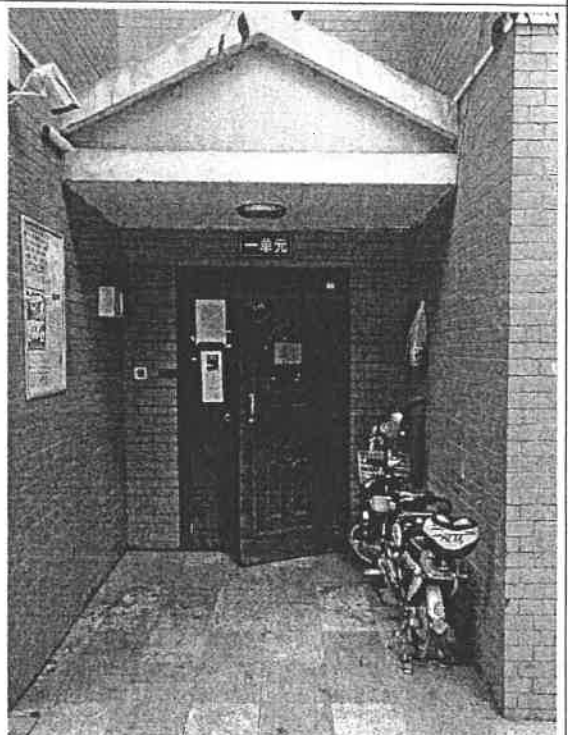
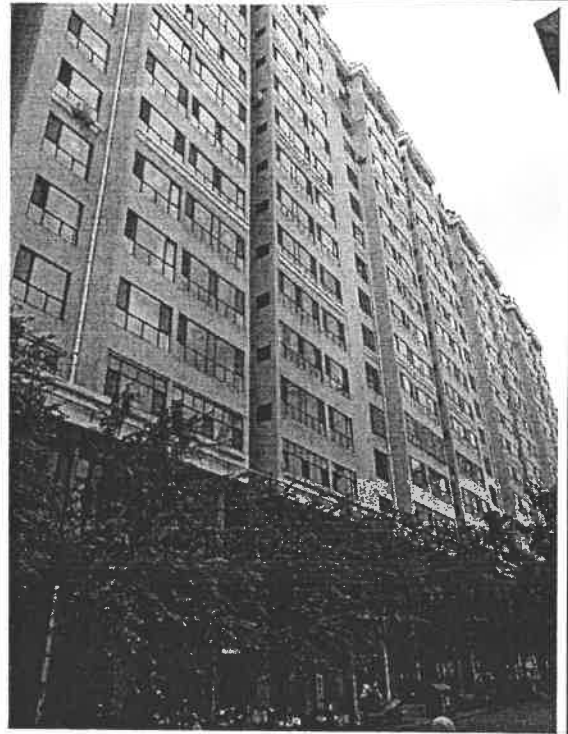
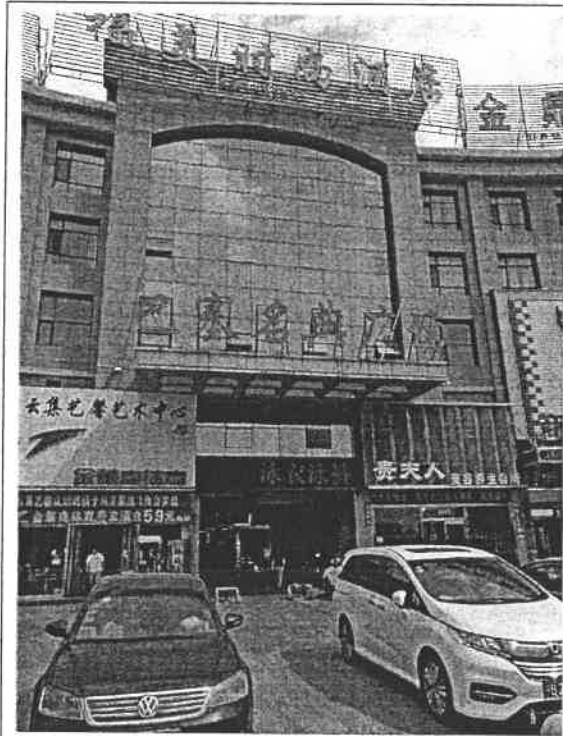
委托评估鉴定通知书

委托方	石嘴山市惠农区人民法院		
受托方	宁夏博源卓越华瑞房地产评估咨询有限公司		
委托时间	2019 年 7 月 9 日	委托单位签收时间	2019 年 7 月 9 日
<p>委托评估鉴定的具体内容与要求:</p> <p>请对被执行人刘彩霞、方军所有的位于石嘴山市惠农区巴塞名典 B 座 1-601 号(证号: H201300229) 房产进行价格评估鉴定。</p> <p>主办法官签字: _____ 联系电话: _____</p>			
鉴定时限	15 个工作日内		
提交材料登记	1、被执行人刘彩霞、方军所有的位于石嘴山市惠农区巴塞名典 B 座 1-601 号(证号: H201300229) 房产信息表一份(复印件); 2、本院执行裁定书一份、调解书一份;		
备注			
委托人(章)		受托人(章)	
			

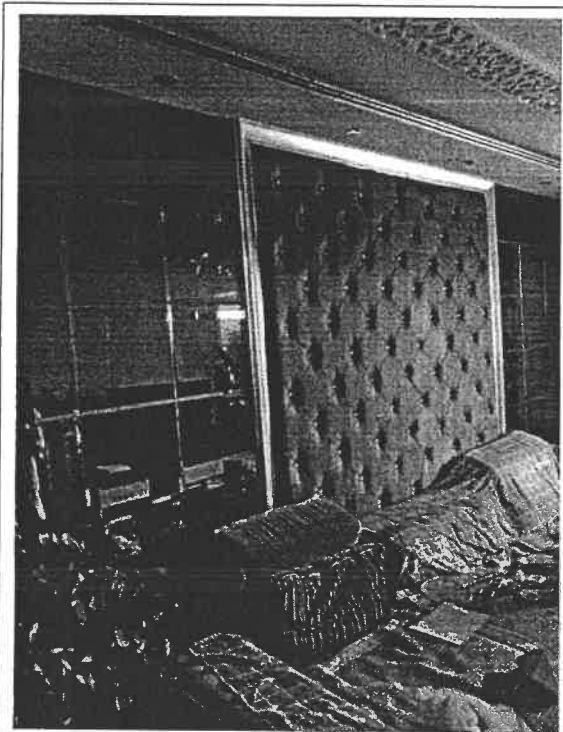
估价对象区域位置示意图



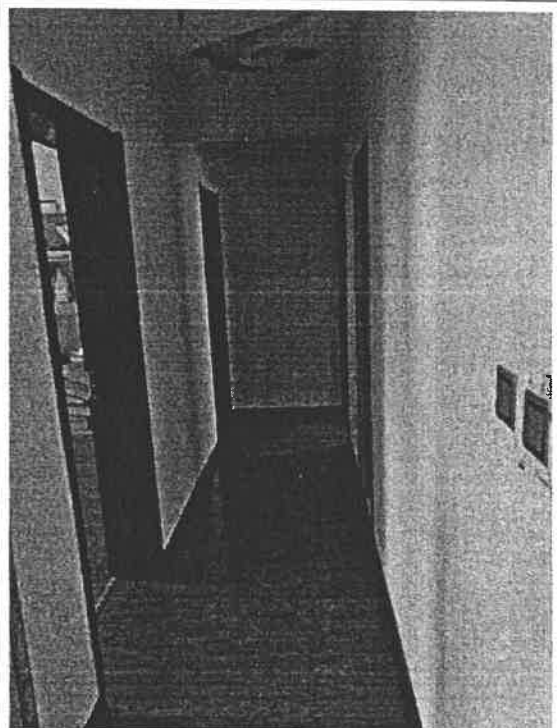
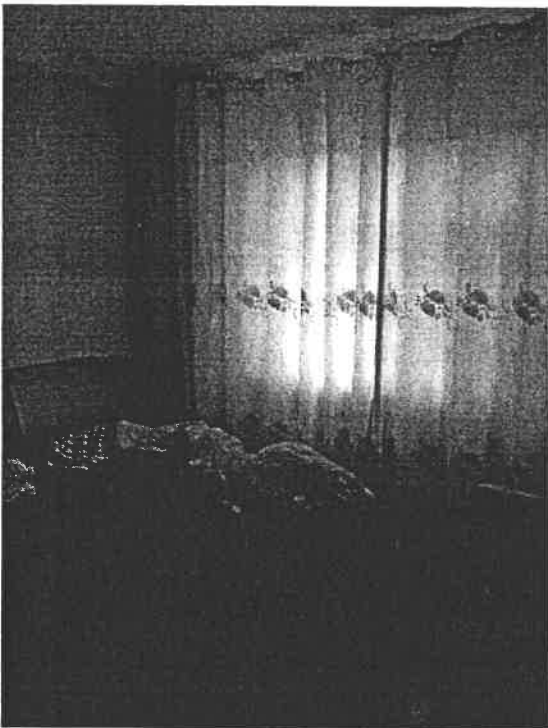
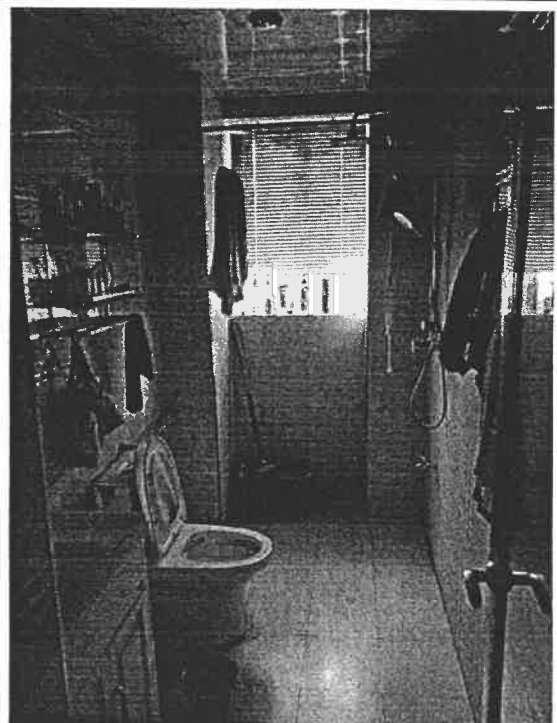
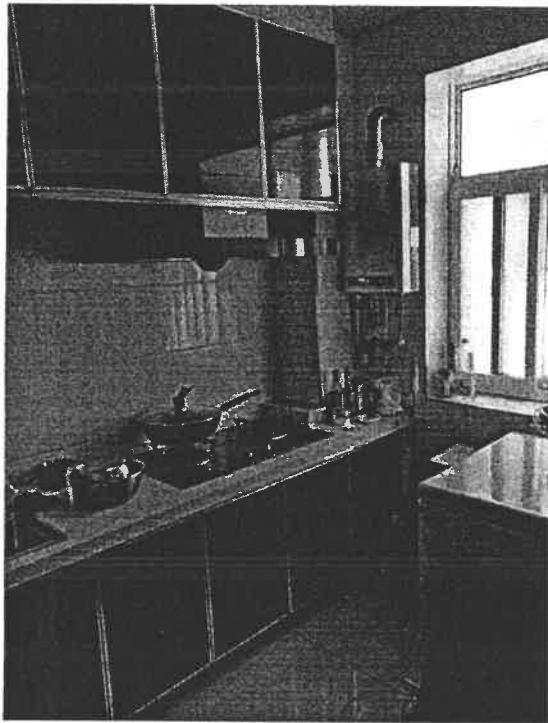
估价对象现场查看照片



估价对象现场查看照片



估价对象现场查看照片



房地产评估现场勘查表

估价时点: 2019 年 7 月 9 日

房屋座落:	石嘴山市惠农区 静宁 街/路/巷/里/村/小区/幢/单元/号(室)							
房屋所有权人	高军、刘彩霞		委托方			联系电话		
建筑面积 (m ²)	116.13	结构	钢筋	朝向	东面	建成年月	2012.09.05	
房屋总层数	18	所在层数	16	设计用途	住宅	其它		
小区四至	东	滨河大道		南	石嘴山市第二中学			
	西	静宁街		北	南京路			
房屋权利状况	房屋权属状况 有证 <input checked="" type="checkbox"/> 、无证 <input type="checkbox"/> ; 证号: 石房权证惠农区字第 H201300224 号 其他权属证明:							
土地权属状况	有证 <input type="checkbox"/> 、无证 <input type="checkbox"/> ; 证号: ; 其他权属证明:							
他项权利状况	抵押 <input type="checkbox"/> 、担保 <input type="checkbox"/> 、质押 <input type="checkbox"/> 、其他 <input type="checkbox"/> :							
公用设施状况	商服繁华程度: 高 <input type="checkbox"/> 较高 <input type="checkbox"/> 一般 <input type="checkbox"/> 劣 <input type="checkbox"/> ; 距市商业服务中心 约 KM							
	商场	新明珠购物中心	写字楼	金星大厦	市场	兴园市场、静宁市场	银行	石嘴山银行、宁夏银行、建行
	小学		中学	石嘴山市第二中学	医院	石嘴山博爱医院	公园	石嘴子公园
	小区	巴里小筑、吉运城市花园		其他单位				
交通条件状况	通路	面临主干道: 静宁街		路:	临次干道: 路			
	距市中心	KM	距汽车站	KM	距火车站	KM		
	距飞机场	KM	区域经过的公交车: 3路、109路		路			
环境质量状况	自然环境: 好 <input type="checkbox"/> 较好 <input type="checkbox"/> 一般 <input checked="" type="checkbox"/> 差 <input type="checkbox"/> ; 人文环境: 好 <input type="checkbox"/> 较好 <input type="checkbox"/> 一般 <input checked="" type="checkbox"/> 差 <input type="checkbox"/>							
	景观绿化: 好 <input type="checkbox"/> 较好 <input type="checkbox"/> 一般 <input checked="" type="checkbox"/> 差 <input type="checkbox"/> ;							
基础设施状况	开发程度	区域基础设施达到: "通";						
	通路 <input checked="" type="checkbox"/>	通电 <input checked="" type="checkbox"/>	供水 <input checked="" type="checkbox"/>	排水 <input checked="" type="checkbox"/>	供暖 <input type="checkbox"/>	通讯 <input checked="" type="checkbox"/>	通气 <input checked="" type="checkbox"/>	
房屋室内状况	布局: 四室二厅 <input type="checkbox"/> 、三室二厅 <input checked="" type="checkbox"/> 、三室一厅 <input type="checkbox"/> 、二室二厅 <input type="checkbox"/> 、二室一厅 <input type="checkbox"/> 、一室一厅 <input type="checkbox"/>							
	外墙	涂料	内墙	壁纸(乳胶漆)	吊顶	石膏板吊顶	地面	木地板
	采暖	<input checked="" type="checkbox"/> 地暖	上水	<input checked="" type="checkbox"/>	下水	<input checked="" type="checkbox"/>	天然气	<input checked="" type="checkbox"/>
	电照	装饰灯	电视	<input checked="" type="checkbox"/>	电话	<input checked="" type="checkbox"/>	宽带	<input checked="" type="checkbox"/>
	窗	塑钢窗	单元门		进户门	防盗门	内门	木门
	电梯	<input checked="" type="checkbox"/>	空调	<input checked="" type="checkbox"/>	消防	<input checked="" type="checkbox"/>	监控	<input checked="" type="checkbox"/>
	厨房	吊柜、灶台			卫生间	全瓷砖、马桶、淋浴		
	装修状况: 豪华装修 <input type="checkbox"/> 精装修 <input checked="" type="checkbox"/> 普通装修 <input type="checkbox"/> 简单装修 <input type="checkbox"/> 无装修 <input type="checkbox"/>							
	物业管理: 好 <input type="checkbox"/> 较好 <input type="checkbox"/> 一般 <input type="checkbox"/> 差 <input type="checkbox"/> ;							
	其它:							
现场勘查人员	朱佳敏			委托方配合人	李志明			
现场勘查日期	2019.7.9			联系电话	18295026272			

治嘉成

16所

不动产登记信息

权利人	方军, 刘彩霞	权利人证件号码	640203197006100557, 640103197101141845
不动产权证号(证明)	石房权证惠农农区字第H201300229号, 石房权证惠农农区字第H201300229-1号	坐落	惠农区静宁街巴塞名典2,3幢1单元1601号
用途	住宅	面积(平方米)	116.13
房屋结构	钢筋混凝土结构	是否抵押	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	18	所在层数	16
竣工时间	2012-09-05	登记时间	2013-01-22

查询日期: 2018年12月11日9时42分

查询人(签字): *[Signature]*

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。