

房地产估价报告

Real estate Evaluation Report



厚邦评估

宁夏厚邦房地产资产评估有限公司

Ning Xia Hou Bang Real Estate Assets Appraisal

Consulting Estimate Cd., Ltd

房地产估价报告

估价项目名称：固原市东关路绿墅锦园 2 号楼 1 单元 202 室住宅
用房涉执房地产市场价值评估

估价委托人：固原市原州区人民法院

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：冯秋英 (6420080006)

岳昌二 (6420030009)

估价报告出具日期：2020 年 6 月 17 日

估价报告编号：宁厚（2020）执字第 030 号

致估价委托人函

固原市原州区人民法院:

受贵院的委托,我对被执行人朱学仁、许彩彩所共同拥有的估价对象,位于固原市东关路绿墅锦园2号楼1单元202室,建筑面积107.03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:2020年6月10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,确定位于固原市东关路绿墅锦园2号楼1单元202室住宅用房,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 ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (元)
朱学仁、许彩彩	固原市东关路绿墅锦园2 号楼1单元202室	6	2	2015	框架	住宅	107.03	3739	400185
人民币大写金额		肆拾万零壹佰捌拾伍元整							

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2020年6月17日至2021年6月16日。

宁夏厚邦房地产资产评估有限公司

法定代表人:

二〇二〇年六月十七日



目 录

估价师声明.....	1
估价假设和限制条件.....	2
估价结果报告.....	5
一、估价委托人.....	5
二、房地产估价机构.....	5
三、估价目的.....	6
四、估价对象.....	6
五、价值时点.....	7
六、价值类型.....	7
七、估价原则.....	8
八、估价依据.....	9
九、估价方法.....	11
十、估价结果.....	11
十一、注册房地产估价师.....	12
十二、实地查勘期.....	12
十三、估价作业期.....	12

附件

1. 《固原市原州区人民法院委托书》复印件
2. 《固原市不动产登记信息查询结果证明》复印件
3. 估价对象位置示意图
4. 估价对象内外部状况及周围环境和景观照片
5. 《住宅房地产实地查勘记录表》复印件
6. 房地产估价机构《营业执照》复印件
7. 房地产估价机构备案证书复印件
8. 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
9. 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《固原市不动产登记信息查询结果证明》，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. 估价结果未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

估价对象无未定事项假设。

三、背离事实假设

根据委托人提供的估价对象《固原市不动产登记信息查询结果证明》（查询编号：CX20200429000207）的记载，估价对象已抵押，根据本次估价目的，本次估价是不考虑估价对象的抵押等有限制情况下的市场价值判断与反映。

四、不相一致假设

估价对象状况之间一致，无不相一致假设。

五、依据不足假设

1. 由于被申请执行人原因无法进入估价对象室内进行查看，经与主办法官协商，室内装修按照普通装修评估，现场查看时我们进入了同一小区同一幢楼同一单元的402室进行了查看，室内布局为三室二厅一厨一卫，经询问该房屋户型与估价对象相同，故本次评估估价对象户型参照2号楼1单元402室布局三室二厅一卫进行评估。

2. 由于委托方提供的资料均未记载估价对象建造年代与建筑结构，注册房地产估

价师现场查勘时询问该小区物业公司及房屋售楼部确认，估价对象建造年代为2015年，建筑结构为框架结构，本次评估设定估价对象建造年代2015年，建筑结构为框架结构。

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五份，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

固原市原州区人民法院

(二) 承办法官

固原市原州区人民法院赵宏峰法官

(三) 委托事项

固原市原州区人民法院在执行的申请执行人谢晓和与被执行人朱学仁、许彩彩借款合同纠纷一案所涉及被执行人朱学仁、许彩彩名下位于固原市东关路绿墅锦园2号楼1单元202室住宅用房(不动产权证号为:宁(2018)固原市不动产权第G0003141号)在价值时点的房地产市场价值进行评估。

(三) 基本案情

案由:申请执行人谢晓和与被执行人朱学仁、许彩彩借款合同纠纷一案。

该案件目前处于执行阶段,根据《固原市原州区人民法院委托书》((2020)宁0402执324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:

固原市原州区人民法院在申请执行人谢晓和与被执行人朱学仁、许彩彩借款合同纠纷一案的执行过程中,涉及被执行人朱学仁、许彩彩名下位于固原市东关路绿墅锦园2号楼1单元202室住宅用房房地产。

固原市原州区人民法院于2020年6月1日出具《固原市原州区人民法院委托书》((2020)宁0402执324号),委托我公司对位于固原市东关路绿墅锦园2号楼1单元202室住宅用房进行房地产价值评估,我公司于2020年6月1日接到《固原市原州区人民法院评估委托书》并接受委托,于2020年6月10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：岳昌二

联系电话：(0951) 6016971 18995060089

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

估价对象为位于固原市东关路绿墅锦园2号楼1单元202室住宅用房房地产。

(二)估价对象基本状况

1. 名称：估价对象为位于固原市东关路绿墅锦园2号楼1单元202室住宅用房。

2. 坐落：估价对象位于固原市东关路绿墅锦园2号楼1单元202室住宅用房，估价对象所在小区位于固原市原州区东关路东侧，其所在小区四至为东至清水河，南至清河家园，西至东关北街，北至六盘山东路（供电四号小区）。

3. 规模：估价对象建筑面积107.03平方米，分摊的土地使用权面积为25.37平方米。

4. 用途：估价对象设计用途为住宅，实际用途为住宅。

5. 权属：根据委托人提供的《固原市不动产登记信息查询结果证明》（查询编号：CX20200429000207）的记载确定估价对象房屋所有权人为朱学仁、共有权人为许彩彩。估价委托人未提供估价对象所对应的《国有土地使用证》，按照房地权属合一原则，设定估价对象土地使用权人为朱学仁、许彩彩。

(三)土地基本状况

1. 四至：由于估价对象所占用的土地为分摊用地，所分摊土地四至无法确定。
2. 面积及形状：估价对象所分摊的土地使用权面积为 25.37 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：2080 年 06 月 24 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 2015 年建成。
2. 建筑结构：估价对象为框架结构。
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：由于被申请执行人原因无法进入估价对象室内进行查看，注册房地产估价师对该单元 402 室进行了查看，该房屋与估价对象户型布局相同，为三室二厅一厨一卫，402 室装饰装修为入户门为防盗门，塑钢窗，室内地面铺瓷砖，墙面及顶棚刷乳胶漆，卫生间墙面及地面贴瓷砖，集成吊顶。经与主办法官协商，估价对象室内装修参照 402 室普通装修进行评估。
5. 层数和高度：估价对象所在建筑物为 6 层住宅楼，高度约为 18 米。
6. 层高及空间布局：估价对象层高约 3 米，房屋室内呈长方形，布局较规则，空间利用程度较高。
7. 维护状况：估价对象现作住宅用房使用，维护状况较好。

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 2020 年 6 月 10 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. 委托人提供的相关资料

- (1) 《固原市原州区人民法院委托书》((2020)宁0402执324号);
- (2) 《固原市不动产登记信息查询结果证明》(查询编号: CX20200429000207)。

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, 采用科学、合理的方法进行估价测算。

本次估价对象为位于固原市原州区的住宅用房, 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，确定固原市东关路绿墅锦园2号楼1单元202室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 ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (元)
朱学仁、许彩彩	固原市东关路绿墅锦园2 号楼1单元202室	6	2	2015	框架	住宅	107.03	3739	400185
人民币大写金额		肆拾万零壹佰捌拾伍元整							

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
冯秋英	6420080006		2020年6月17日
岳昌二	6420030009		2020年6月17日

注册房地产估价师资格说明：注册房地产估价师冯秋英、岳昌二分别于2008年和2003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

2020年6月10日—2020年6月10日。

十三、估价作业期

2020年6月10日—2020年6月17日。

宁夏厚邦房地产资产评估有限公司

二〇二〇年六月十七日



固原市原州区人民法院

委托书

(2020)宁 0402 执 324 号

宁夏厚邦房地产资产评估有限公司：

我院在执行谢晓和与朱学仁,许彩彩 借款合同纠纷一案中，需确定下列财产的处置参考价。依照《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》第二条、第十四条、第十七条、第十九条规定，委托你机构对财产进行评估，请你机构在收到本委托书之日起三十日内出具评估报告。评估报告应当载明评估财产的基本情况、评估方法、评估标准、评估结果以及有效期等内容。不能在期限内完成评估的，应当在期限届满五日前申请延长期限，延期次数不超过两次，每次不超过十五日。

需评估的财产如下：

东关路绿野别墅锦园 2 号楼 1 单元 202 室。

2020 年 06 月 01 日

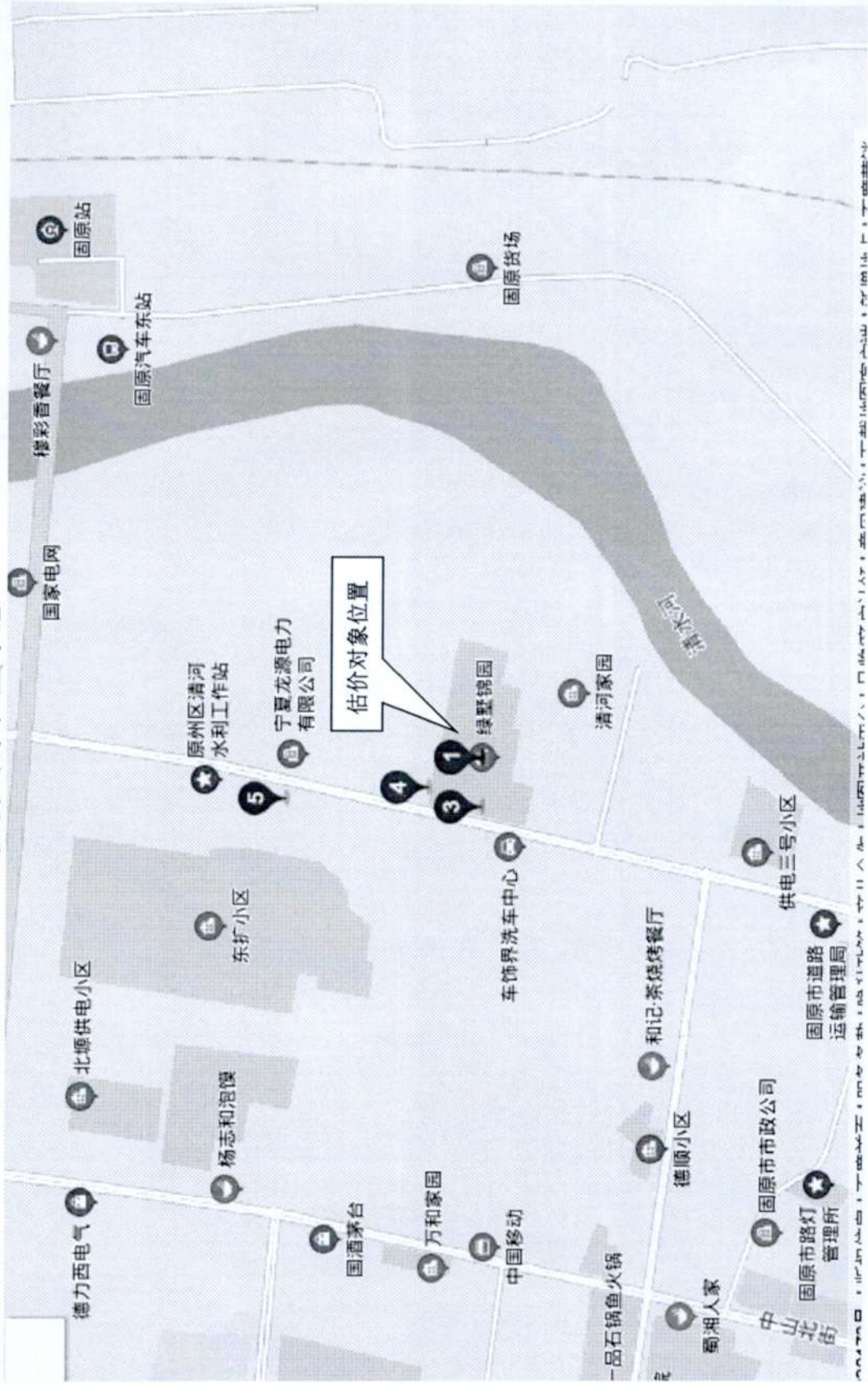


承 办 人：赵宏峰 联系电话：

联 系 人：赵宏峰 联系电话：18408466945

本院地址：

估价对象位置示意



估价对象内外部状况及周围环境和景观照片



小区大门



小区大门



小区环境



所在楼



所在单元



所在房

拍摄时间：2020年6月10日

查看人：岳昌二、冯秋英、李静

住宅房地产实地查勘记录表

坐落	关东街绿盟锦园2号楼单元202室			楼盘名称	
所在层/总层:	2/6	使用状况	<input type="checkbox"/> 自用 <input checked="" type="checkbox"/> 空置 <input type="checkbox"/> 出租	建筑面	107.03 m ² 成新率:
现状用途	<input checked="" type="checkbox"/> 住宅 <input type="checkbox"/> 办公 <input type="checkbox"/> 商铺	户型结构	三室二厅一厨一卫一阳	建造年代	2015年 朝向: 南北
四至: 东至 清水河. 南至 清河泉园 西至 东关化街 北至 六盘山东侧 (依伟田邑小区)					
公交线路: 共 1 条, 为 1路, 估价对象距离车站 0.2 公里, 步行需 5 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:	
物业设施及管理	电梯: <input type="checkbox"/> 部电梯, 每层 户 <input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> 完好		
	水电: <input type="checkbox"/> 明敷 <input checked="" type="checkbox"/> 暗敷 <input type="checkbox"/> 无 <input checked="" 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 type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 无 <input checked="" type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 轻度破损		
	消防: <input checked="" 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 type="checkbox"/> 商场 <input type="checkbox"/> 银行	<input type="checkbox"/> 幼儿园 <input type="checkbox"/> 菜市场	<input type="checkbox"/> 学校 同原二中. 小学 <input type="checkbox"/> 超市	<input type="checkbox"/> 医院 <input type="checkbox"/> 邮局	
外墙	<input type="checkbox"/> 马赛克 <input type="checkbox"/> 条形砖 <input type="checkbox"/> 玻璃幕墙 <input 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:	墙面:	顶棚:	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:	<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 checked="" type="checkbox"/> 内阳台 1 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: 张磊 2020.6.10			查勘人: 张磊 张新		
联系方式: 18408266945			查勘日: 2020年6月10日		

备注: 由于估价对象无法进入现场查看, 本次产型结构参照 40 层进行评价, 框架结构



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 916401007359696214

名称 宁夏厚邦房地产资产评估有限公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
住所 银川市兴庆区民族北街50号三层
法定代表人 岳昌二
注册资本 100万元整
成立日期 2002年11月13日
营业期限 长期
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)



登记机关



2017年4月26日

备注: 银川市自2016年6月1日起实行五证合一、一照一码登记制度, 凡领取本统一社会信用代码营业执照的企业, 无需再办理统计登记证和社会保险登记证。

请务必于每年6月30日前公示上一年度年报, 逾期将被列入企业经营异常名录

中华人民共和国
房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANYS
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称: 宁夏厚邦房地产资产评估有限公司

法定代表人:
(执行事务合伙人) 岳昌二

住所: 银川市兴庆区民族北街50号三层

统一社会信用代码: 916401007359696214

备案等级: 贰级

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

发证机关(公章)





中国执行信息公开网

——司法为民 司法便民——

首页 执行公开服务

当前位置: 首页 > 询价评估

司法网络询价平台名单库	除名名单	人民法院司法评估机构名单库	除名名单	选定评估机构公示	询价评估结果公示
<ul style="list-style-type: none"> 江苏京东信息技术有限公司 中国工商银行股份有限公司 淘宝(中国)软件有限公司 <p style="text-align: right;">更多>></p>		<ul style="list-style-type: none"> 安徽国华房地产土地评估有限公司 安徽正诚房地产土地评估测绘有限公司 安徽华兴房地产土地评估有限责任公司 安徽开诚房地产土地资产评估咨询有限公司 安徽德隆土地评估土地评估咨询有限公司 <p style="text-align: right;">更多>></p>		<ul style="list-style-type: none"> (2015)廉法执字第00088号 房产 (2015)廉法执字第00088号 房产 (2019)内0428执恢19号 交通运输工具 (2019)津0104执恢111号 房产 (2019)津0104执恢111号 房产 <p style="text-align: right;">更多>></p>	

关于确定财产处置参考价公示声明

为公平、公正、高效确定财产处置参考价,维护当事人、利害关系人的合法权益,根据《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》,自今日起中国执行信息公开网公示确定财产处置参考价相关信息,社会各界可查询人民法院司法网络询价平台名单库、人民法院司法评估机构名单库、全国法院(不包括军事法院)选定评估机构公示、询价评估结果公示。现就有关事项作出如下说明:

- 一、最高人民法院将人民法院司法网络询价平台名单库中司法网络询价平台的基本信息通过本网站向社会公示。
- 二、最高人民法院将人民法院司法评估机构名单库中评估机构及其评估人员的基本信息通过本网站向社会公示。
- 三、最高人民法院将被名单库除名的司法网络询价平台、评估机构名单通过本网站向社会公示;被除名的,五年内不得被列入名单库。
- 四、最高人民法院将全国法院执行案件中双方当事人协商确定或者随机确定的评估机构名单通过本网站向社会公示。
- 五、最高人民法院将全国法院执行案件中,因当事人、利害关系人下落不明或者无法获取其有效送达地址,从而无法送达定向询价、网络询价、委托评估、说明补正等报告的,通过本网站进行公示。自公示之日起,满十五日即视为收到。
- 六、本网站提供的信息仅供查询人参考。如有争议,以名单库实际情况和执行法院有关法律文书为准。因使用本网站信息造成不良后果的,人民法院不承担任何责任。
- 七、查询人须依法使用查询信息,不得用于非法目的和不正当用途。非法使用本网站信息给他人造成损害的,由使用者自行承担相应责任。
- 八、本网站查询信息免费,严禁任何单位和个人利用本网站牟取非法利益。
- 九、本网站属于政府网站,未经许可,任何商业性网站不得建立与本网站及其内容的链接,不得建立本网站的镜像(包括全部和局部镜像),不得拷贝、复制或传播本网站信息。
- 十、如对查询内容有异议,涉及到名单库的,向最高人民法院反映,其他公示内容请联系执行法院。

最高人民法院
2019年1月30日

地址:北京市东城区东交民巷27号 邮编:100745 总机:010-67550114

中华人民共和国最高人民法院 版权所有

京ICP备05023036号

上一页 1 下一页

房地产名单库信息列表

公司名称	注册地址	法定代表人姓名	所属协会	评估专业人员	收费标准
宁夏力天房地产评估咨询事务所	银川市兴庆区中山南街70号-4层	尹建生	宁夏房地产业协会(中国房地产估价师与房地产经纪人学会)	查看	查看
宁夏博源卓越华瑞房地产评估咨询有限公司	宁夏银川市金凤区北京中路61号银川房地产大厦10楼	惠力	宁夏房地产业协会(中国房地产估价师与房地产经纪人学会)	查看	查看
宁夏明大房地产土地资产评估咨询有限公司	银川市兴庆区进宁北街锦苑苑小区6层办公楼四零四办公楼8座	张平	宁夏房地产业协会(中国房地产估价师与房地产经纪人学会)	查看	查看
宁夏正业通房地产土地资产评估有限公司	银川市金凤区宁安大街490号银川BI育成中心九号楼	张杰	宁夏房地产业协会(中国房地产估价师与房地产经纪人学会)	查看	查看
宁夏德光房地产评估咨询有限公司	宁夏银川市兴庆区西桥南街锦溪花园办公楼五层办公用房	唐昭龙	宁夏房地产业协会(中国房地产估价师与房地产经纪人学会)	查看	查看
宁夏厚邦房地产资产评估有限公司	银川市兴庆区民族北街50号三层	岳昌二	宁夏房地产业协会(中国房地产估价师与房地产经纪人学会)	查看	查看

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. 00154081

姓名 / Full name

岳昌二

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

640221197112190042

注册号 / Registration No.

6420030009

执业机构 / Employer

宁夏厚邦房地产资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2021-5-10

持证人签名 / Bearer's signature



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. 00141273

姓名 / Full name

冯秋英

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

640103197010020044

注册号 / Registration No.

6420080006

执业机构 / Employer

宁夏厚邦房地产资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2020-9-14

持证人签名 / Bearer's signature



