

致估价委托人函

宁夏回族自治区平罗县人民法院：

我公司接受贵院的委托，对刘海功位于平罗县人民西路北侧星海花园 29 幢 2 单元 502 号，刘海功、吴桂霞位于平罗县人民西路北侧星海花园 44B 幢 1 单元 602 号、平罗县山水大道南侧金顺花园 16 幢 1 单元 102 号住宅房地产进行市场价值评估。估价对象范围：位于平罗县人民西路北侧星海花园 29 幢 2 单元 502 号、44B 幢 1 单元 602 号、平罗县山水大道南侧金顺花园 16 幢 1 单元 102 号房地产。包含依附其房屋不可移动装修，不包含动产、债权债务、特许经营权等。建筑总面积：270.93 m²。估价目的：为委托方了解涉案估价对象房地产价值提供参考依据而评估房地产市场价值。估价时点：2020 年 9 月 29 日。价值类型：市场价值。我们选用比较法进行了分析、测算和判断，确定属于刘海功、吴桂霞所有的位于平罗县人民西路北侧星海花园 29 幢 2 单元 502 号、44B 幢 1 单元 602 号、平罗县山水大道南侧金顺花园 16 幢 1 单元 102 号房地产的市场价值为：人民币 557,215.00 元。大写金额（人民币）：伍拾伍万柒仟贰佰壹拾伍元整。

估价结果汇总表

币种：人民币（元）

序号	房屋所有权证	位置	规划用途	建筑面积 (m ²)	单价	市场价值
1	平房权证平罗县字第 2007-21346 号	平罗县人民西路北侧星海花园 29 幢 2 单元 502 号	住宅	96.39	1924.00	185,454.00
2	平房权证平罗县字第 2009-26552 号	平罗县人民西路北侧星海花园 44B 幢 1 单元 602 号	住宅	89.56	1330.00	119,115.00
3	平房权证平罗县字第 2009-26520 号	平罗县山水大道南侧金顺花园 16 幢 1 单元 102 号	住宅	84.98	2973.00	252646.00
合 计				270.93		557,215.00

刘海功位于平罗县人民西路北侧星海花园 29 幢 2 单元 502 号，刘海功、吴桂霞位于平罗县人民西路北侧星海花园 44B 幢 1 单元 602 号、平罗县山水大道南侧金顺花园 16 幢 1 单元 102 号住宅房市场价值评估



估价结果报告

一、估价委托人

名称：宁夏回族自治区平罗县人民法院

住所：平罗县城关镇团结西路 96 号

二、房地产估价机构

名称：宁夏瑞联房地产资产评估有限公司

住所：大武口区长庆东街 378 号

法定代表人：熊晚霞

资质等级：贰级

资质证书编号：宁建房估证字[2013]第 027 号

联系电话：0952-2026965

邮编：753000

统一社会信用代码：916402007632359322

三、估价目的：为委托方了解涉案估价对象房地产价值提供参考依据而评估房地产市场价值。

四、估价对象：

(一)、估价对象 1：是指位于平罗县人民西路北侧星海花园 29 幢 2 单元 502 号住宅房。

估价对象状况一览表

一、估价对象的范围	
位于平罗县人民西路北侧星海花园 29 幢 2 单元 502 号住宅房，包含依附其房屋不可移动装修等设施设备。估价对象范围不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产权。	
二、估价对象基本状况	
名称	平罗县人民西路北侧星海花园 29 幢 2 单元 502 号住宅房
坐落	平罗县人民西路北侧星海花园 29 幢 2 单元 502 号
建筑面积 (M2) (规模)	住宅面积：96.39 m ²

刘海功位于平罗县人民西路北侧星海花园 29 幢 2 单元 502 号，刘海功、吴桂霞位于平罗县人民西路北侧星海花园 44 幢 1 单元 602 号、平罗县山水大道南侧金顺花园 16 幢 1 单元 102 号住宅房市场价值评估



实际用途	住宅	规划用途	住宅
现状	自住		
权属			
房屋所有权证	平房权证平罗县字第 2007-21346 号		
房屋所有权人	刘海功		
共有情况	无		
用途	住宅用地		
查封机构	灵武市人民法院		
查封日期	2019 年 03 月 14 日-2022 年 03 月 14 日		
使用权类型	出让		
抵押权人	宁夏富龙小额贷款有限公司		
抵押期限	2013 年 6 月 17 日至 2013 年 9 月 16 日		
三、建筑物基本状况			
总层数	共 6 层	建成年代	2006 年 8 月
结构	砖混		
所在层数	五层	评估楼层	五层
层高	2.7 米	空间布局	二室二厅一厨一卫
装饰装修	外墙：涂刷，内墙：涂刷，楼梯：水泥地面 客厅：地面：木地板，墙面：乳胶漆，屋顶：石膏吊顶，门：套装防盗门、套装门，窗户：塑钢窗、带窗套、人造大理石台面 卧室 1：地面：木地板，墙面：乳胶漆，屋顶：石膏吊顶，门：套装门，窗户：塑钢窗、带窗套、人造大理石台面 卧室 2：地面：木地板，墙面：乳胶漆，屋顶：石膏吊顶，门：套装门，窗户：塑钢窗、带窗套、人造大理石台面 卫生间：地面：瓷砖，墙面：瓷砖，屋顶：扣板顶，门：铝合金门，窗户：塑钢窗 厨房：地面：瓷砖，墙面：瓷砖、屋顶：扣板顶、门：推拉玻璃门、窗户：塑钢窗，厨房灶台：人造大理石台面带橱柜		
设施设备	通上水、下水、通电、通暖、通天燃气、通讯。设施设备维护保养较好、正常运行。		
使用与维护状况	使用状况	良好	
	维护与保养	墙体表层完好，楼面不漏水，基础沉降均匀，墙体无裂缝，维护、保养较好。	
公共配套设施完备程度	学校（平罗县城关回民小学），医院（平罗县妇幼保健院），银行（平罗农村商业银行）等公共配套设施齐全，交通便利、住宅环境较好、通风采光良好。		
完损状况	完好		
工程质量	合格		

刘海功位于平罗县人民西路北侧星海花园 29 幢 2 单元 502 号，刘海功、吴桂霞位于平罗县人民西路北侧星海花园 44B 幢 1 单元 602 号、平罗县山水大道南侧金顺花园 16 幢 1 单元 102 号住宅房市场价值评估



四、土地基本状况			
四 至	南至:人民西路;西至:萧公大街;北至:团结西路;东至:西苑街		
使用权面积 (m ²)	151572 m ² (大证未分割)	形状	规则
终止日期	2055 年 06 月 25 日	地形地势	地势平坦
用 途	住宅	基础设施完善, 通上水、下水、通电、通讯、通暖、土地平整。	
土地开发程度	黄土地基承载力较强		
土壤地基	周边有国伟大饭店, 星海超市, 星海北园小区等。		
周围环境			
规划限制条件	住宅		

(二)、估价对象 2: 是指位于平罗县人民西路北侧星海花园 44B 幢 1 单元 602 号住宅房。

估价对象状况一览表

一、估价对象的范围			
位于平罗县人民西路北侧星海花园 44B 幢 1 单元 602 号住宅房, 包含依附其房屋不可移动的装饰装修等设施设备。估价对象范围不包含动产、债权债务、特许经营权等他项财产权。			
二、估价对象基本状况			
名 称	平罗县人民西路北侧星海花园 44B 幢 1 单元 602 号住宅房		
坐 落	平罗县人民西路北侧星海花园 44B 幢 1 单元 602 号		
建筑面积 (M2) (规模)	住宅面积: 89.56 m ²		
房屋性质	商品房	规划用途	住宅
现状	自住		
权 属			
房屋所有权证	平罗县人民西路北侧星海花园 44B 幢 1 单元 602 号		
房屋所有权人	刘海功		
共有情况	吴桂霞		
用途	住宅		
抵押权人	宁夏富龙小额贷款有限公司		
抵押期限	2013 年 6 月 17 日至 2013 年 9 月 16 日		
查封机关	灵武市人民法院		
查封日期	2019 年 03 月 14 日-2022 年 03 月 14 日		
三、建筑物基本状况			
总层数	共 6 层	结构	砖混

刘海功位于平罗县人民西路北侧星海花园 29 幢 2 单元 502 号, 刘海功、吴桂霞位于平罗县人民西路北侧星海花园 44B 幢 1 单元 602 号, 平罗县山水大道南侧金顺花园 16 幢 1 单元 102 号住宅房市场价值评估



所在层数	6 层	评估楼层	6 层
层高	2.6 米	建成年代	2006 年 8 月
空间布局	二室二厅一厨一卫		
装饰装修	<p>外墙：涂刷，内墙：涂刷，楼梯：水泥地面 客厅：地面：瓷砖，墙面：乳胶漆，屋顶：乳胶漆、石膏线，门：套装防盗门、套装门，窗户：塑钢窗、带窗套、人造大理石台面 卧室 1：地面：瓷砖，墙面：乳胶漆，屋顶：乳胶漆，门：套装门，窗户：塑钢窗、带窗套、人造大理石台面 卧室 2：地面：瓷砖，墙面：乳胶漆，屋顶：乳胶漆、屋顶有部分起皮，门：套装门，窗户：塑钢窗、带窗套、人造大理石台面 卫生间：地面：瓷砖，墙面：瓷砖，屋顶：扣板顶，门：套装门 厨房：地面：瓷砖，墙面：瓷砖、屋顶：扣板顶、门：套装门、窗户：塑钢窗，厨房灶台：人造大理石台面带橱柜</p>		
设施设备	通上水、下水、通电、通暖、通天燃气通通讯。设施设备维护保养较好、正常运行。		
使用与维护状况	使用状况	自住	
	维护与保养	墙体表层完好，楼面不漏水，基础沉降均匀，墙体无裂缝，维护较好、自住。	
公共配套设施完备程度	学校（平罗县城关回民小学），医院（平罗县妇幼保健院），银行（平罗农村商业银行）等公共配套设施齐全，交通便利、住宅环境较好、通风采光良好。		
完损状况	基本完好		
工程质量	合格		
四、土地基本状况			
四 至	南至：人民西路；西至：萧公大街；北至：团结西路；东至：西苑街		
使用权面积 (m ²)	151572 m ² (大证未分割)	形状	规则
终止日期	2055 年 06 月 25 日		
用 途	住宅用地	地形地势	地势平坦
土地开发程度	基础设施完善，通上水、下水、通电、通讯、通暖、土地平整。		
土壤地基	黄土地基承载力较强		
周围环境	周边有国伟大饭店，星海超市、星海北园小区等。		
规划限制条件	住宅		

刘海功位于平罗县人民西路北侧星海花园 29 幢 2 单元 502 号，刘海功、吴桂霞位于平罗县人民西路北侧星海花园 44B 幢 1 单元 602 号、平罗县山水大道南侧金顺花园 16 幢 1 单元 102 号住宅房市场价值评估

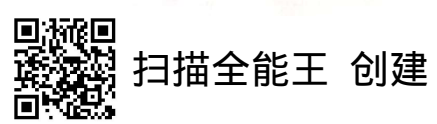


(二)、估价对象 3: 是指位平罗县山水大道南侧金顺花园 16 幢 1 单元 102 号住宅房。

估价对象状况一览表

一、估价对象的范围			
位于平罗县山水大道南侧金顺花园 16 幢 1 单元 102 号住宅房, 包含依附其房屋不可移动的装修等设施设备。估价对象范围不包含动产、债权债务、特许经营权等其他项财产权。			
二、估价对象基本状况			
名称	平罗县山水大道南侧金顺花园 16 幢 1 单元 102 号住宅房		
坐落	平罗县山水大道南侧金顺花园 16 幢 1 单元 102 号		
建筑面积(M2)(规模)	住宅面积: 84.98 m ²		
房屋性质	商品房	规划用途	住宅
现状	自住		
权属			
房屋所有权证	平房权证平罗县字第 2009-26520 号		
房屋所有权人	刘海功		
共有情况	吴桂霞		
用途	住宅用地		
使用权类型	国有建设用地使用权		
抵押权人	宁夏富龙小额贷款有限公司		
抵押期限	2013 年 6 月 17 日至 2013 年 9 月 16 日		
查封机关	灵武市人民法院		
查封日期	2019 年 03 月 14 日-2022 年 03 月 14 日		
三、建筑物基本状况			
总层数	共 6 层	结构	砖混
所在层数	一层	评估楼层	一层
层高	2.7 米	建成年代	2007 年 3 月
空间布局	二室二厅一厨一卫、带后花园一个		
装饰装修	外墙: 涂刷, 内墙: 瓷砖, 楼梯: 水泥地面 客厅: 地面: 瓷砖, 墙面: 乳胶漆, 屋顶: 石膏吊顶, 门: 套装防盗门、套装门, 窗户: 塑钢窗、带窗套、人造大理石台面 卧室 1: 地面: 瓷砖, 墙面: 乳胶漆, 屋顶: 石膏吊顶, 门: 套装门, 窗户: 塑钢窗、带窗套、人造大理石台面。 卧室 2: 地面: 瓷砖, 墙面: 乳胶漆, 屋顶: 石膏吊顶, 门: 套装门, 窗户: 塑钢窗、带窗套、人造大理石台面 卫生间: 地面: 瓷砖, 墙面: 瓷砖, 屋顶: 扣板顶, 门: 推拉玻璃门 厨房: 地面: 瓷砖, 墙面: 瓷砖、屋顶: 扣板顶、门: 推拉玻璃门、窗户: 塑钢窗, 厨房灶台: 人造大理石台面带橱柜		
设施设备	通上水、下水、通电、通暖、通天燃气通通讯。设施设备维护保养较好、正常运行。		

刘海功位于平罗县人民西路北侧星海花园 29 幢 2 单元 502 号, 刘海功、吴桂霞位于平罗县人民西路北侧星海花园 44B 幢 1 单元 602 号、平罗县山水大道南侧金顺花园 16 幢 1 单元 102 号住宅房市场价值评估



使用与维护状况	使用状况	良好	
	维护与保养	墙体表层完好，楼面不漏水，基础沉降均匀，墙体无裂缝，维护、保养较好。	
公共配套设施完备程度	学校（平罗一中），医院（石嘴山市第三人民医院平罗县人民医院），银行（平罗农村商业银行）等公共配套设施齐全，交通便利、住宅环境较好、通风采光良好。		
完损状况	完好		
工程质量	合格		
四、土地基本状况			
四至	南至：玉皇阁大道；西至：西苑街；北至：贺兰山路；东至：陶左公路		
使用权面积（m ² ）	51679 m ² （大证未分割）	形状	规则
终止日期	2076 年 11 月 01 日		
用途	住宅	地形地势	地势平坦
土地开发程度	基础设施完善，通上水、下水、通电、通讯、通暖、土地平整。		
土壤地基	黄土地基承载力较强		
周围环境	钟鼓楼、德隆鲜味自助火锅、玉皇阁、祥云都市花园小区等。		
规划限制条件	住宅		

五、价值时点：所评估的估价对象价值或价格对应的某一特定时间。为有利于本次估价目的实现，经与估价委托人协商，以估价对象实地查勘日为价值时点，即 2020 年 9 月 29 日。

六、价值类型：

本次评估的价值类型为：市场价值。其定义是：是指自愿买方与自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

七、估价原则：

估价原则是估价活动所依据的法则或标准。结合本次估价目的、价值类型，本次估价选择并遵循的估价原则如下：

（一）独立、客观、公正原则：要求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估价利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。

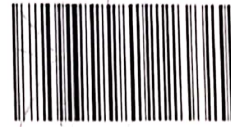
（二）合法原则：要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

（三）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

刘海功位于平罗县人民西路北侧星海花园 29 幢 2 单元 502 号，刘海功、吴桂霞位于平罗县人民西路北侧星海花园 44B 幢 1 单元 602 号、平罗县山水大道南侧金顺花园 16 幢 1 单元 102 号住宅房市场价值评估



平罗县不动产登记信息查询结果证明



查询编号: CX20200929000073

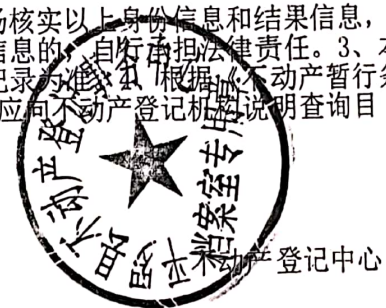
查档情况	查询人姓名	/		联系电话	/						
	证件名称	/		证件号码	/						
产权情况	不动产权利人	刘海功		身份证号	640221197501100610						
	不动产登记号 (或所有权证号, 土地证号)		平房权证平罗县字第2007-21346号 ✓								
	房屋坐落		平罗县人民西路北侧星海花园29幢2单元502号 ✓								
	产权来源	/		登记时间	2014-10-11 17:15:59						
共有人信息	共有人姓名		身份证号		共有证号						
房屋状况	幢号	房号	房屋所在层	所在层建筑面积	设计用途	主附房关系					
	P1294	2-502	5	96.39	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		151572	住宅用地		2055-06-25 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					
	灵武市人民法院		(2019)宁0181执658号	2019-03-14	2022-03-14						
不动产限制信息											
是否有产权	是	是否有预告	否	是否有抵押	否	是否有查封	是	是否有异议	否	是否有冻结	否

备注:

1、本查询记录范围涵盖平罗县本级。2、申请人请当场核实以上身份信息和结果信息,如信息有误请及时告知工作人员,如隐瞒不报或提供虚假信息的,自行承担法律责任。3、本查询结果如有异议处,以不动产登记档案科查询纸质档案记录为准。4、根据《不动产暂行条例》第二十八条之规定:查询不动产登记资料的单位、个人应向不动产登记机构说明查询目的,不得将查询获得的不动产登记资料用于其他目的。

本证明书依据不动产登记簿内容出具,仅供参考。

调阅人: 何冬梅



出具日期: 2020 年 9 月 29 日 15 时 20 分



扫描全能王 创建

平罗县不动产登记信息查询结果证明



查询编号: CX20200929000073

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	刘海功		身份证号	640221197501100610						
	不动产登记证号 (或所有权证号, 土地证号)		平房权证平罗县字第2009-26552号								
	房屋坐落		平罗县人民西路北侧星海花园44B幢1单元602号								
	产权来源	/		登记时间	2014-10-12 15:18:30						
共有人信息	共有人姓名		身份证号		共有证号						
	吴桂霞		640221197108250647		平房权证平罗县字第2009-26552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					
	P33431	1-602	6	89.56	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		151572	住宅用地		2055-06-25 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					
	灵武市人民法院		(2019)宁0181执658号	2019-03-14	2022-03-14						
不动产限制信息											
是否有产权	是	是否有预告	否	是否有抵押	否	是否有查封	是	是否有异议	否	是否有冻结	否

备注:

1、本查询记录范围涵盖平罗县本级。2、申请人请当场核实以上身份信息和结果信息,如信息有误请及时告知工作人员,如隐瞒不报或提供虚假信息的,自行承担法律责任。3、本查询结果如有异议处,以不动产登记档案科查询纸质档案记录为准。4、根据《不动产登记暂行条例》第二十八条之规定:查询不动产登记资料的单位、个人应向不动产登记机构说明查询目的,不得将查询获得的不动产登记资料用于其他目的。

本证明书依据不动产登记簿内容出具,仅供参考。

调阅人: 何冬梅

出具日期: 2020 年 9 月 29 日 19 分



扫描全能王 创建

平罗县不动产登记信息查询结果证明



查询编号: CX20200929000073

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	刘海功		身份证号	640221197501100610	
	不动产登记证号 (或所有权证号, 土地证号)			平房权证平罗县字第2009-26520号 ✓		
	房屋坐落			平罗县山水大道南侧金顺花园16幢1单元102号 ✓		
	产权来源	/		登记时间	2014-09-29 09:19:11	
共有人信息	共有人姓名	身份证号		共有证号		
	吴桂霞	640221197108250647		平房权证平罗县字第2009-26520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
	P33512	1-102	1	84.98	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	51679	住宅用地		2076-11-01 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	
	灵武市人民法院	(2019)宁0181执658号	2019-03-14	2022-03-14		
不动产限制信息						
是否有产权	是	是否有预告	否	是否有抵押	否	是否有查封
						是
						否
						是否有异议
						否
						是否有冻结
						否

备注:

1、本查询记录范围涵盖平罗县本级。2、申请人请当场核实以上身份信息和结果信息,如信息有误请及时告知工作人员,如隐瞒不报或提供虚假信息的,自行承担法律责任。3、本查询结果如有异议处,以不动产登记档案科查询纸质档案记录为准。4、根据《不动产登记暂行条例》第二十八条之规定:查询不动产登记资料的单位、个人应向不动产登记机构说明查询目的,不得将查询获得的不动产登记资料用于其他目的。

本证明书依据不动产登记簿内容出具,仅供参考。

调阅人: 何冬梅

出具日期: 2020 年 9 月



扫描全能王 创建