

行业协会温馨提示:

本报告已在宁夏房地产业协会管理系统信息平台备案, 扫描报告二维码可查验真伪。
请使用者注意防范未经备案报告的潜在风险。



扫一扫, 查真伪

房地产估价报告

宁力天【2022】(司)字第021号

项目名称: 何俊名下所有的位于西夏区文萃北街50号
南单元502室住宅房地产司法评估报告

估价委托人: 兴庆区人民法院

房地产估价机构: 宁夏力天房地产土地资产评估咨询有限公司

注册房地产估价师: 杜永军(注册号:6420110003)
马静(注册号:6420190010)

报告备案编号: 202203140030

报告出具日期: 2022年03月20日



房 地 产 估 价 报 告

估价报告编号：宁力天【2022】（司）字第 021 号

估价项目名称：何俊名下所有的位于西夏区文萃北街 50 号南单元 502 室住宅房
地产司法评估报告

估价委托人：兴庆区人民法院

估价机构：宁夏力天房地产土地资产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：杜永军 6420110003

马 静 6420190010

估价报告出具日期： 2022 年 3 月 20 日

致估价委托人函

兴庆区人民法院：

我公司于二〇二二年二月二十四日受贵院委托，由贵院在执行中国农业银行股份有限公司宁夏回族自治区分行营业部与被执行人何俊、罗海燕金融借款合同纠纷一案中，对位于西夏区文萃北街50号南单元502室（以下简称估价对象）进行价格评估。我公司派出注册房地产估价师杜永军、马静对估价对象进行了实地查勘。

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

估价对象：位于西夏区文萃北街50号南单元502室住宅房地产。详见下表：

房屋所有权人	房屋所有权证号	规划用途	建筑面积	所在层/总层数
何俊	房权证西夏区字第2014007487号	住宅	88.06 m ²	5层/5层

价值时点：2022年3月2日（实地查勘日期）。

价值类型：本报告中的价值是在估价目的、价值时点条件下的公开市场价值标准。

估价方法：比较法、收益法

分析说明：估价人员通过实地查勘，认真分析调查收集到的资料，根据估价对象的实际情况及特点，对照估价人员对该区域房地产市场状况的调查情况，结合本次评估目的，遵循房地产估价方法的确定原则认为：本项评估采用比较法及收益法两种估价方法进行评估。

通过对以上两种方法测算结果的分析，并经估价人员对房地产市场情况的调查，得出采用比较法测算结果更能客观反映本次估价对象当前房地产市场的真实价值，因此估价结果取比较法测算结果，收益法测算结果作为本次估价的参考。

估价对象市场价值为：总价 RMB387376 元（单价：4399 元/m²），
大写（人民币）：叁拾捌万柒仟叁佰柒拾陆元整。

估价对象及估价结果一览表

房屋所有人	房屋所有权证号	房屋用途	结构	建造年代
何俊	房权证西夏区字第 2014007487 号	住宅	混合	1999 年
总层数	所在层	建筑面积	单价	总价
5 层	5 层	88.06 m ²	4399 元/m ²	387376 元

特别提示：

- （1）估价结果不包括估价对象原有担保物权和其他法定优先受偿权。
- （2）估价结果没有扣除拍卖过程发生的处置费用和税金。
- （3）本估价结果不应作为价格实现的保证。
- （4）本估价报告使用期限为壹年（自 2022 年 3 月 20 日至 2023 年 3 月 19 日止）。
- （5）欲知详情，请阅读本估价报告全文。

法定代表人



宁夏力天房地产土地资产评估咨询有限公司

二〇二二年三月二日



目 录

估价师声明.....	1
估价假设和限制条件.....	2
一、估价假设条件.....	2
二、估价报告使用.....	4
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.....	8
八、估价依据.....	9
九、估价方法.....	11
十、估价结果.....	12
十一、注册房地产估价师.....	14
十二、实地查勘期.....	14
十三、估价作业期.....	14
附件.....	15

- (一) 《银川市兴庆区人民法院委托书》 (2017) 宁 0104 执 2138 号 (复印件)
- (二) 《房屋所有权证》、《房屋他项权证》、《银川市不动产登记信息查询单》
- (三) 估价对象位置图
- (四) 估价对象相关照片
- (五) 可比实例位置示意图及影像资料
- (六) 房地产估价机构备案证书复印件
- (七) 注册房地产估价师证书复印件

注册房地产估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

- 1、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。
- 2、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、注册房地产估价师是按照有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告。

杜永军

注册房地产估价师

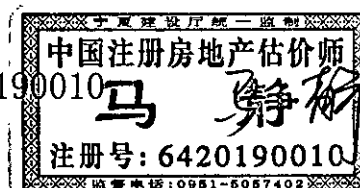
6420110003



马 静

注册房地产估价师

6420190010



估价的假设和限制条件

一、估价假设条件

(一) 一般假设

1、估价人员依据估价委托人提供的《银川市不动产登记信息查询单》、《兴庆区人民法院委托书》、《房屋所有权证》、《房屋他项权证》等资料，对估价对象的权属、面积、用途等资料进行了检查，对估价对象房屋进行了实地查勘，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，假定估价委托人提供的《银川市不动产登记信息查询单》、《兴庆区人民法院委托书》、《房屋所有权证》、《房屋他项权证》及估价对象的权属、面积、用途等资料合法、真实、准确及完整有效。估价委托人对所提供情况和资料的真实性、合法性及完整性负责。因所提供情况和资料失实造成估价结果有误的，评估机构和估价人员不承担相应的责任。

2、本次估价是以估价委托人提供于本估价机构的估价对象无权属纠纷，无法律、法规规定禁止按本次估价目的使用的其他情形为假设前提。

3、估价人员对估价对象房屋安全、周边环境进行了实地查勘，但估价人员对估价对象房屋、周边环境的实地查勘仅限于在查勘之日的外观作一般性的查勘，对结构及难以接触到的部分等内在质量情况及需要对环境进行的检测，本公司没有专业上的能力及资质，故不能确定其有无内在缺陷等房屋安全及环境污染问题，故在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相关的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象房屋安全及周边环境能够符合国家有关技术、质量、验收规范，符合国家有关安全使用标准。

4、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。

5、我们评估采用公开市场价值标准，即在价值时点对估价对象进行合理销售的最佳价格。这里假设：

(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自身利益的最大化；

(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)不存在特殊买者的附加出价。

6、估价对象应以保持估价人员现场查勘时的现状持续使用为估价前提。

7、报告有效期内无足以影响房地产市场发生实质性变化的国家财税、土地利用等政策的重大调整变化。

8、估价人员未明确估价对象欠缴税费、拖欠物业费、供暖费、水电气费等情况及金额，本次估价设定上述税费均已交清，提请估价报告使用人注意。

（二）特殊类假设

1、未定事项假设

本次估价的估价对象不存在未定事项，故本次估价报告不存在未定事项假设。

2、背离事实假设

根据估价委托人提供的《银川市不动产登记信息查询单》不动产登记信息显示：估价对象已抵押。根据本次估价目的，本次评估未考虑估价对象抵押情况对房地产价值的影响，提请估价报告使用人注意。

3、不相一致假设

本次估价的估价对象不存在不相一致事项，故本次估价报告不存在不相一致假设。

4、依据不足假设

本次估价的估价对象不存在依据不足假设，故本次估价报告无依据不足事项。

二、估价报告使用限制

1、本报告估价目的仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不作他用，如若改变估价目的必须重新评估。

2、本报告只限于估价委托人及本次估价目的涉及的估价利害关系人使用。未经本评估机构和估价人员同意，本估价报告的全部或部分内容不得向估价委托人及估价报告审查部门之外的单位和个人提供，凡因委托人使用估价报告不当而引起的后果，评估机构和估价人员不承担相应的责任。本估价报告也不得发表于任何公开媒体上，报告解释权为本评估机构所有。

3、本估价报告书由正文和附件两部分共同构成，不得随意分割使用。本报告经法定代表人签章，注册房地产估价师签章，评估机构盖章并作为一个整体时有效。

4、估价对象的建筑面积、用途、竣工年代等均以估价委托人提供的《银川市不动产登记信息查询单》、《房屋所有权证》中记载的数据为依据。若与国家有关测绘部门最终确认的数据有差异，本报告估价结果应做相应调整。若估价对象利用方式、价值时点、建筑面积等影响房地产价格的因素发生变化，该估价结果应作相应调整，甚至重估。

5、本估价报告书应与估价对象的合法产权证一并使用方才有效，评估仅对正确使用本报告者负责。

6、本报告对估价对象市场价格的把握，相对于价值时点状况以及估价对象的现状而言，并未考虑市场价格波动、税费率的变化、国家经济政策发生变化及其不可抗力等因素对估价对象价值的影响，使用者在运用本报告的结果时应充分考虑。

7、因估价人员无法准确把握未来房地产市场变化风险和短期强制处分等因素对估价对象价值产生影响的大小，故提请报告使用人使用该估价报告时需全面考虑。

8、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估价机构更正，否则，误差部分无效。

9、本报告的结果是估价对象在价值时点的公开市场价格，由于时间及房地产市场价格的变化，本报告使用有效期限为壹年，即：自2022年3月20日至2023年3月19日止。若房地产市场价格变化较快时应对估价对象

价值进行重新评估。

10、评估结果不等于评估对象处置可实现的成交价，不应被认为是对评估对象处置成交价保证。

11、当事人对本估价报告有异议的，自收到估价报告之日起5日内，向估价委托人提出书面复核申请，并由估价委托人向本估价机构提出书面申请进行复核。

房地产估价结果报告

一、估价委托人

估价委托人：兴庆区人民法院

主办法官：翟国印

电 话：17795086813

二、估价机构

名 称：宁夏力天房地产土地资产评估咨询有限公司

法定代表人：尹建生

住 所：银川市兴庆区中山南街70号—4层

统一社会信用代码：91640100227789560B

备案等级：壹级

证书编号：宁建房估证字[2016]第001号

有效期限：2019年7月9日至2022年7月8日

联系电话：0951-6035532

邮 编：750001

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）估价对象财产范围

估价对象财产范围为包括建筑物及其所分摊的国有建设用地土地使用权。包括依附于房屋建筑物的不可分割的设施设备及装修价值；不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

（二）实物状况描述

实物因素主要包括建筑规模、外观、建筑结构、设施设备、装饰装修、层高、空间布局、采光通风和维修保养状况等。根据估价委托人提供的《银川市不动产登记信息查询单》、《房屋所有权证》记载及估价人员实地查勘记录情况，估价对象房地产的实物状况如下：

1. 建筑物的实物状况

估价对象房屋建筑为混合结构，是一栋总层数为5层东西朝向的住宅楼。估价对象所在层为5层，建筑面积为88.06平方米，层高约2.8米，楼高约15米。估价对象从本楼栋设置外置楼梯通至三层，内置楼梯三层通至楼五层。户型为二室二厅一厨一卫，客厅及卧室地面铺600mm×600mm地瓷砖，墙面及顶棚刷乳胶漆；厨房及卫生间地面铺地瓷砖，墙面贴墙面砖，顶棚刷乳胶漆；外门安装防盗门，安装塑钢窗。公共楼道地面为水泥，墙面及顶棚刷乳胶漆。该房屋竣工年代为1999年，估价对象配套设施较完善，室内水、电、暖、通讯设施齐全，室内空间布局较好，采光较优，房屋维护状况较优，能够满足使用要求。

2. 土地实物状况

该估价对象所占有的宗地坐落于西夏区文萃北街50号南单元502室。东至文萃北街，南至北京西路，西至轻纺巷，北至新华百货西夏店。宗地形状呈规则，地势平整，工程地质条件好，在利用上无地质、水文等不良自然条件限制及自然灾害威胁，目前达到宗地内“六通一平”（通上水，通下水，通暖，通电，通讯，通路及场地平整）的开发程度。

3. 小区环境及物业管理状况

该区域住宅规模较小，配套设施较完善，有自行车棚、治安室等，绿化率一般，环境一般。

（三）权益状况描述

1. 房地产权益状况

根据估价委托人提供的《银川市不动产登记信息查询单》、《房屋所有权证》记载：房屋所有权人为何俊，共有情况为单独所有，房屋所有权证号为房权证西夏区字第2014007487号，登记时间为2014年04月10日，规划用途为住宅，房屋坐落于西夏区文萃北街50号南单元502室，竣工年代为1999年。

2. 他项权利状况

至价值时点，根据估价委托人提供的资料和估价人员调查了解，上述房屋所有权和国有建设用地使用权共有情况、租赁权、抵押权、查封状况等详见下表：

权利人	他项权利种类	抵押人	是否有抵押	是否有查封	是否有预告	是否有异议	是否有产权
中国农业银行股份有限公司宁夏回族自治区分行营业部	抵押	何俊	是	否	否	否	是

司法评估价值的影响因素包括拍卖房地产的瑕疵，但不应包括被查封房地产原有的担保物权和其他优先受偿权。故本次评估不考虑抵押权等其他权利。

3. 使用管制及相邻关系

估价对象房屋规划用途为住宅，估价对象现状用途为住宅，符合城市规划要求，不存在相邻关系的限制。

五、价值时点

2022 年 3 月 2 日（以估价人员实地查勘日期为价值时点）。

六、价值类型

（一）价值类型名称

本次估价的价值类型为市场价值。

（二）价值定义

市场价值为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。

（三）价值内涵

价值内涵是估价对象在价值时点，满足本次估价假设和限制条件下包括建筑物（含二次装修价值）、分摊的土地使用权（含土地出让金）及公共配套设施，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；付款方式是一次性付清房款；房屋面积内涵是建筑面积；开发程度是现房，

具备“六通”。

七、估价原则

房地产价格是由其效用、有效需求相互作用影响所形成的，而这些因素又经常处于变动之中，我们遵循的原则主要有下列 5 项：

1、独立、客观、公正原则：

要求站在中立的立场上，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。

2、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。

3、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的原则。

4、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。

5、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的原则。

八、估价依据

（一）法律、法规及政策文件

1、《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过，2021 年 1 月 1 日起施行）；

2、《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，自 2016 年 12 月 1 日起施行）；

3、《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 32 号，自 2020 年 1 月 1 日起施行）；

4、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第 32 号，

自 2020 年 1 月 1 日起施行)；

5、《中华人民共和国拍卖法》(2015 年 4 月 24 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议修正)；

6、《城市房地产转让管理规定》(2001 年中华人民共和国建设部第 96 号令)；

7、《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)；

8、《人民法院委托评估工作规范》(法办〔2018〕273 号)；

9、《司法鉴定程序通则》(2016 年中华人民共和国司法部第 132 号令)；

10、《司法鉴定执业活动投诉处理办法》(2019 年中华人民共和国司法部第 144 号令)；

11、《人民法院委托评估专业技术评审工作规范》(法办〔2019〕364 号)；

12、《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)；

13、《宁夏回族自治区司法鉴定管理条例》(2004 年 3 月 24 日自治区第九届人民代表大会常务委员会第九次会议通过)；

14、国务院、建设部、国土资源部、司法部、最高人民法院及宁夏回族自治区有关部门颁布的其它法规政策文件。

(二) 技术标准、规程及规范

1、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》GB/T50291-2015；

2、中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》GB/T50899-2013；

3、《涉执房地产处置司法评估指导意见》(试行)。

(三) 估价委托人提供的有关资料

1、《银川市兴庆区人民法院委托书》(2017)宁 0104 执 2138 号；

2、《银川市不动产登记信息查询单》、《房屋他项权证》；

3、《房屋所有权证》房权证西夏区字第 2014007487 号；

4、估价委托人提供的与本次估价相关的其他资料。

(四) 估价方掌握的有关资料和估价人员实地查勘、调查所获取的资料

1、估价对象现场查勘记录；

2、估价人员实地考察、取证、调查所取得的资料；

3、本公司搜集掌握的相关资料。

九、估价方法

房地产估价的常用方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法及其他估价方法。依据《房地产估价规范》，结合估价目的及估价师收集的有关资料，本次估价选择比较法、收益法进行评估。

估价方法定义

1、比较法

比较法是将估价对象与价值时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当修正，以此估算对象的客观合理价格或价值的方法。其公式为：比较价值=可比实例成交价格×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

2、收益法

收益法是根据估价对象的预期未来收益来求取估价对象价值的方法；较具体地说，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。

收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、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。

全剩余寿命模式收益价值公式：
$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+Y_i)^i}$$

式中：V—收益价值（元/m²）

A_i —未来第 i 年的净收益 (元/ m^2)

Y_i —未来第 i 年的报酬率 (%)

n —收益期 (年)

十、估价结果

估价人员根据特定的估价目的,遵循公认的估价原则,按照严谨的估价工作程序,选用科学合理的估价方法,在对影响估价对象价值因素进行综合分析的基础上,确定本次估价对象房地产在 2022 年 3 月 2 日的评估价值如下:

估价结果汇总表

币种:人民币

相关结果 \ 估价方法		比较法	收益法
测算结果	总价	387376 元	170298 元
	单价	4399 元/ m^2	1301 元/ m^2
评估价值	总价	小写金额: 387376 大写金额: 叁拾捌万柒仟叁佰柒拾陆元整	
	单价	4399 元/ m^2	

通过对以上两种方法测算结果的分析,并经估价人员对房地产市场情况的调查综合分析后得出,比较法测算结果适宜性较强,可信度较高,其测算结果更能客观地反映估价对象的正常市场价值,而通过收益法测算得出的估价结果远远低于估价对象的正常市场价值。

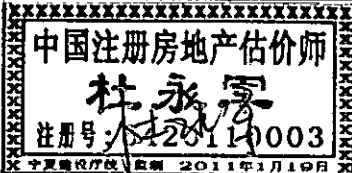
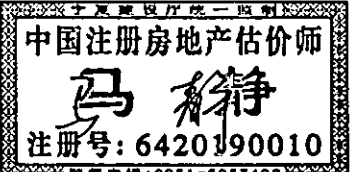
因此采用比较法测算结果更能客观反映本次估价对象当前房地产市场的真实价值,故本次估价结果取比较法测算结果,收益法测算结果作为本次估价的参考。(详见下表)

估价结果一览表

房屋所有权人	房屋所有权证号	房屋用途	结构	建造年代(年)
何俊	房权证西夏区字第 2014007487号	住宅	混合	1999
总层数	所在层	建筑面积 (m ²)	单价(元/m ²)	总价(元)
5层	5层	88.06	4399	387376

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
杜永军	6420110003	 中国注册房地产估价师 注册号: 6420110003	2022年3月2日
马静	6420190010	 中国注册房地产估价师 注册号: 6420190010	2022年3月2日

十二、实地查勘期

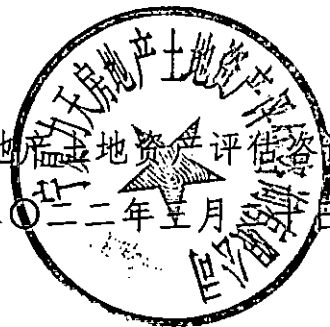
2022年3月2日至2022年3月2日。

十三、估价作业期

2022年3月2日至2022年3月20日

宁夏力天房地产土地资产评估咨询有限公司

二〇二二年三月二日



附 件

(附件目录)

- (一) 《银川市兴庆区人民法院委托书》(2017)宁0104执2138号(复印件)
- (二) 《房屋所有权证》、《房屋他项权证》、《银川市不动产登记信息查询单》
- (三) 估价对象位置图
- (四) 估价对象相关照片
- (五) 可比实例位置示意图及影像资料
- (六) 房地产估价机构备案证书复印件
- (七) 注册房地产估价师证书复印件

银川市兴庆区人民法院

委托书

(2017)宁 0104 执 2138 号

宁夏力天房地产土地资产评估咨询有限公司：

我院在执行申请执行人中国农业银行股份有限公司宁夏回族自治区分行营业部与被执行人何俊、罗海燕金融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：

银川市西夏区文萃北街 50 号南单元 502 室房产

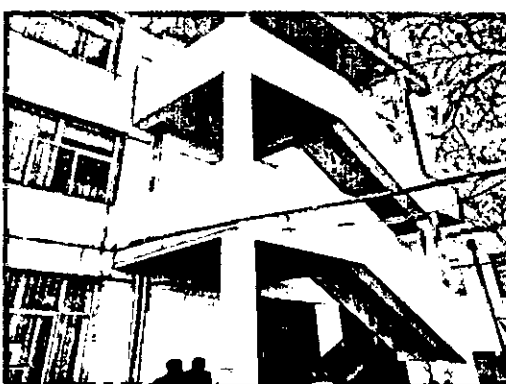
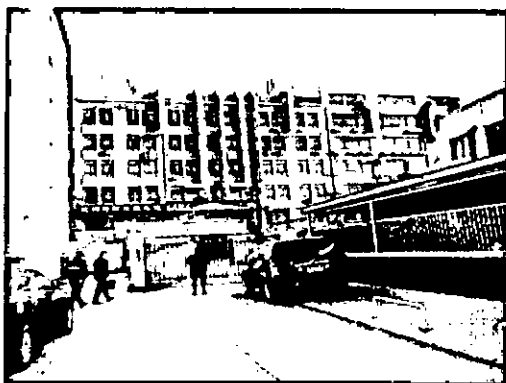


承 办 人：翟国印

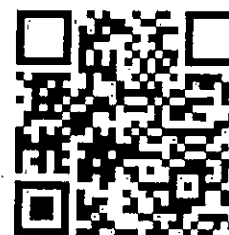
联系电话：17795086813

本院地址：银川市兴庆区上海东路 25 号

估价对象照片



银川市不动产登记信息查询单



47架4柜3层151号

关注“银川不动产”微信公众号
通过“我要核验”功能扫一扫核验真伪

查档情况	查询人姓名	兴庆区人民法院		联系电话							
	证件名称	居民身份证		证件号码							
产权情况	产权人	何俊									
	证件号码	64222319930807491X									
	产权证号	2014007487									
	房屋坐落	西夏区文萃北街50号南单元502室									
	共有情况										
房屋状况											
房号	结构	总层数	所在层	建筑面积 (m ²)	房屋用途	竣工年代	附记				
南-502	混合结构	5	5	88.06	住宅	1999-01-01					
土地状况											
使用权类型	分摊土地面积 (m ²)			地类 (用途)	终止日期						
出让				城镇住宅用地	2040-08-29						
共有人信息	共有人姓名	占有份额		共有权证号							
	-	-		-							
	-	-		-							
	-	-		-							
	-	-		-							
	-	-		-							
不动产 (房屋) 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内容出具, 仅供参考

调阅人: 苏四红

银川市不动产登记事务中心

出具日期: 2022-08-09 10:43:14



西夏区 2014007487 字第 号
房权证

房屋所有权人	何俊
共有情况	单独所有
房屋坐落	西夏区文泰北街50号南单元502室
登记时间	2014年04月10日
房屋性质	商品房
房屋用途	住宅
房屋面积	15.51㎡
房屋层数	2层
房屋结构	框架
房屋朝向	南向
房屋装修	毛坯
房屋附属设施	无
房屋其他情况	无

本件与原本核对无异

附记



证据4

宁夏回族自治区
银川市



房屋他项权利	中国农业银行股份有限公司宁夏回族自治区分行营业部
房屋所有权人	何俊
房屋所有权证号	014007487
房屋坐落	西夏区文萃北街50号南单元502室
他项权利种类	抵押
债权数额	贰拾伍万圆整
登记时间	2014年5月22日

附 记



填发单位

(盖章专用)

10816

市场法下可比实例照片及位置示意图

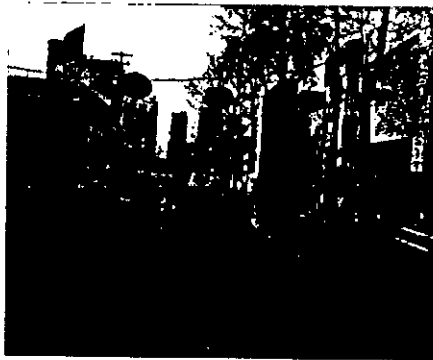
可比实例 1 照片及位置示意图



可比实例 2 照片及位置示意图



可比实例 3 照片及位置示意图





营业执照

统一社会信用代码

91640100227789560B



扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可监管信息。

名称 宁夏力天房地产土地资产评估咨询有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 尹建生

经营范围 房地产价格评估;房地产中介、咨询;土地价格评估咨询;工程造价咨询(凭资质证经营)、资产评估及咨询。(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)

注册资本 贰佰万圆整

成立日期 2001年04月09日

营业期限 / 长期

住所 银川兴庆区中山南街70号-4层

登记机关



2019 年 07 月 07 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: 宁夏力天房地产土地资产评估

法定代表人: 尹建生

(执行事务合伙人)

住所: 银川兴庆区中山南街70号4层

统一社会信用代码: 91640100227789560B

备案等级: 高级

证书编号: 宁建房估证字[2016]第001号

有效期限: 2019年7月9日—2022年7月8日

发证机关(公章)

一九九九年七月九日

注 册 备 注

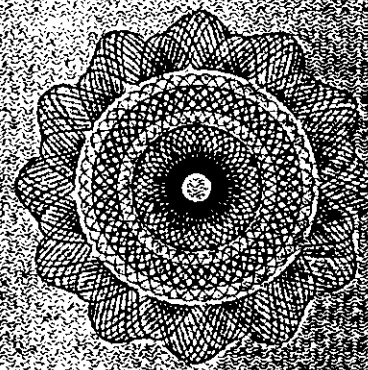
根据你公司申请及相关资料，同意你公司机构名称变更为“宁夏力天房地产土地资产评估有限公司”

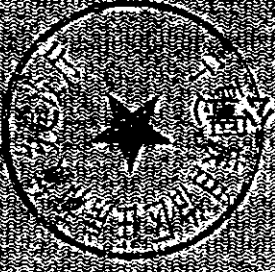
以下空白

20

9年7月22日

宁夏回族自治区





发证机关 (公章)

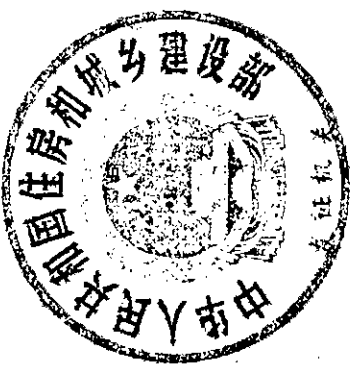
根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国资产评估法》等法规，该机构符合房地产估价机构备案条件，本机关依法予以备案。

机构名称	宁夏力天房地产土地资产评估咨询有限公司	法定代表人 (执行事务合伙人)	尹建生	住所	银川市兴庆区中山南街70号 4层	邮政编码	750001	联系电话	18995199666	统一社会信用代码	916401002277895608	组织形式	有限责任公司(自然人投资或控股)	成立日期	二〇〇一年四月九日	注册资本 (出资额)	人民币200万元	备案等级	壹级(可以从事各类房地产估价业务)	证书编号	宁建房估证字[2016]第001号	有效期限	2019年7月9日—2022年7月8日
------	---------------------	--------------------	-----	----	------------------	------	--------	------	-------------	----------	--------------------	------	------------------	------	-----------	---------------	----------	------	-------------------	------	-------------------	------	---------------------

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部颁发

本证书台法律持有人有权使用国家注册资产评估师名称，从事资产评估业务。

The certificate holder has the right to use the name of Registered Valuer and to conduct valuation business.



No. 00227457

姓名: 王永军

性别: 男

年龄: 42

身份证号码: 110108198211184510

注册号: 0420110003

执业机构: 北京天房地产土地资产评估咨询有限公司

有效期: 2023-5-20

持证人签名: [Signature]

北京天房地产土地资产评估咨询有限公司

有效期: 2023-5-20

持证人签名: [Signature]

2023-5-20

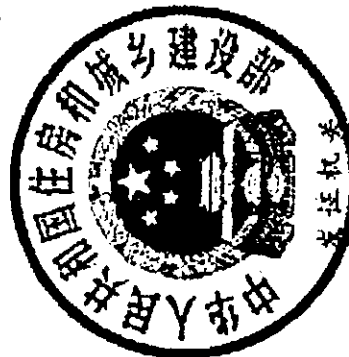
持证人签名: [Signature]



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. 00184183

姓名 Name

性别 Sex

身份证号 ID No.

注册证号码 Registration No.

0082158A008252X

注册号 Registration No.

执业机构 Institution

注册机构 Registration Institution

注册机构名称 Registration Institution Name

有限公司 Limited Company

有效期限 Validity Period

2022-09-09

持证人姓名 Registrant's Name

