

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

涉执房地产处置司法评估 报告

宁正房估（涉案）【2022】字第045号

项目名称：贺兰县天鹅湖小镇东区（B区）6号楼2单元
2601室（住宅）房地产市场价格价值评估

估价委托人：贺兰县人民法院

房地产估价机构：宁夏正达通房地产资产评估有限公司

注册房地产估价师：孙凤鸣(注册号:6420090004)

吕永春(注册号:6420200009)

报告备案编号：202206230012

报告出具日期：2022年06月22日



涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：贺兰县天鹅湖小镇东区（B区）6号楼2单元
2601室（住宅）房地产市场价值评估

估价委托人：贺兰县人民法院

房地产估价机构：宁夏正达通房地产资产评估有限公司

注册房地产估价师：吕永春 注册号：6420200009

孙凤鸣 注册号：6420090004

报告出具日期：二〇二二年六月二十二日

估价报告编号：宁正房估（涉案）【2022】字第045号



致估价委托人函

贺兰县人民法院：

受贵法院的委托，我公司对属高敏买受的位于贺兰县天鹅湖小镇东区（B区）6号楼2单元2601室（住宅），建筑面积为159.55 m²的住宅房地产市场价值进行评估。

估价对象：估价对象位于贺兰县天鹅湖小镇东区（B区）6号楼2单元2601室（住宅），建筑面积为159.55 m²，总层数32层（地下2层、地上30层），所在层为地上26层，用途为住宅，包括建筑物所分摊的国有建设用地使用权及室内装饰装修。

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：根据估价人员实地查勘时间，确定价值时点为2022年6月8日。

价值类型：市场价值

估价结果：估价人员根据估价目的，依据《中华人民共和国城市房地产管理法》、国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》等法律、法规和技术标准，本着独立、客观、公正的估价原则，按照估价工作程序，采用科学合理的估价方法，结合估价人员的估价经验及估价委托人提供的相关资料，经过实地查勘和市场调查，选用比较法和收益法进行了分析、测算和判断确定估价对象房地产在满足全部假设和限制条件下，于价值时点2022年6月8日的市场价值为人民币1200933元，大写金额（人民币）：壹佰贰拾万零玖佰叁拾叁元整，单价为7527元/m²。

《估价对象市场价值明细表》

购房人	合同编号	房屋坐落	结构	总层数	所在层	建造年代	面积(m ²)	单价(元/m ²)	市场价格(元)
高敏	201808310002	贺兰县天鹅湖小镇东区（B区）6号楼2单元2601室	钢混	32	26	2019	159.55	7527	1200933

使用估价报告、估价结果有关的特别提示：

1、本估价报告有效使用期限为一年，即2022年6月22日——2023



年6月21日。

2、本报告估价结果在满足全部假设与限制条件下成立，报告使用人使用本报告时，如市场状况或估价对象权利状况、实物状况发生变化，足以影响估价对象价值时，应重新委托评估。

3、估价对象未办理不动产权证，估价委托人未提供竣工备案证明，本次评估设定估价对象房屋满足办理不动产权条件，未考虑办理不动产权证的相关费用等，特提请估价委托人注意！

4、本估价结果中未考虑交易过户时应缴纳的税费及购房人使用过程中所欠的物业费用、暖气费用、水电费用等，特提请估价委托人注意！

5、欲知详情，请阅读本估价报告全文。

商安
法人代表(签章):



顺致

宁夏正达通房地产资产评估有限公司
二〇二二年六月二十二日





目录

估价师声明	1
估价的假设和限制条件	2
估价结果报告	6
一、估价委托人:	7
二、房地产估价机构:	7
三、估价目的:	7
四、估价对象:	7
五、价值时点:	10
六、价值类型:	10
七、估价依据:	11
八、估价原则:	12
九、估价方法	14
十、估价结果:	16
十一、注册房地产估价师:	16
十二、实地查勘期:	16
十三、估价作业期:	16
十四、估价报告使用的有效期限:	17
附件	18
1、《宁夏回族自治区贺兰县人民法院委托书》(复印件);	
2、《备案证明》、《银川市商品房买卖合同》(复印件);	
3、估价对象状况照片、坐落方位图(复印件);	
4、企业法人营业执照、房地产估价机构备案证书、注册房地产估价师执 业证书(复印件)。	



估价师声明

根据注册房地产估价师的职业道德及参与本次估价的注册房地产估价师的专业能力，我们在此郑重声明：

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经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；

4、注册房地产估价师对本估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

5、注册房地产估价师是按照《房地产估价规范》【GB/T 50291-2015】、《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，撰写本估价报告。

6、我公司注册房地产估价师吕永春、孙凤鸣已于价值时点对本估价报告中的估价对象的建筑结构、室内外状况进行了实地查勘记录，并进行记录拍摄了估价对象影像资料。

7、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

参加本次估价的国家注册房地产估价师：

姓名	注册号	签名	日期
吕永春	注册房地产估价师 6420200009	 中华人民共和国房地产估价师 姓名：吕永春 注册号：6420200009 有效期至：2023.06.20	2022年6月22日
孙凤鸣	注册房地产估价师 6420090004	 中国注册房地产估价师 姓名：孙凤鸣 注册号：6420090004 有效期至：2023.06.20	2022年6月22日



估价的假设和限制条件

一、一般性假设：

1、估价对象委托人提供了估价对象的《备案证明》、《银川市商品房买卖合同》权属证书复印件，我们对权属证书上记载的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，受查询资格限制，未向政府有关部门进行核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

2、注册房地产估价师已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，由于专业能力限制，无法对其被遮盖、未暴露及难以接触到的内部结构安全性进行检测或鉴定，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象能正常安全使用

3、估价对象评估范围依据《宁夏回族自治区贺兰县人民法院委托书》为准，注册房地产估价师进行现场查勘时，未对房屋建筑面积进行专业测量，本次评估，依据《银川市商品房买卖合同》记载建筑面积为准。

4、估价对象可在市场自由交易，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)自愿销售的卖方及自愿购买的买方；(2)交易双方无任何利害关系，交易的目的是追求各自利益的最大化；(3)交易双方精明、谨慎行事，并且了解交易对象、知晓市场行情；(4)交易双方有较充裕的时间进行交易；(5)不存在特殊买者的附加出价。

5、估价对象在合法情况下以最高最佳用途使用为估价前提，本估价报告的房地产价值是指估价对象在现状条件下，按照目前的用途继续正常使用，若转换用途，本估价结果无效。

6、在价值时点 2022 年 6 月 8 日，估价目的为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

7、本次评估未考虑宏观经济政策变化，房地产市场供需关系变化及自然和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，也未考虑特殊交易方

式下的特殊交易价格对本估价结果的影响，本报告以估价对象在价值时点市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。

8、本估价报告未考虑购房人因负债而造成短期内强制处分以及抵押到期清偿因素等对估价对象房地产价值的影响，也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动作失当对其价值的影响。

9、本次评估，特提请估价委托人、估价报告使用人、竞买人关注以下费用承担方式对估价对象市场价值产生的影响。

(1)本次估价，估价对象未办理不动产权证，估价委托人未提供竣工备案证明，本次评估设定估价对象房屋满足办理不动产权条件，未考虑办理不动产权证的相关费用等，特提请估价委托人注意办理产权证的相关费用及具体承担方式对市场价值的影响。

(2)本次估价，估价委托人未提供估价对象欠缴物业费、水电费、供暖费等费用的书面证明，估价人员在现场查勘过程中未发现估价对象是否存在欠缴物业费、水电费、供暖费等相关费用，特提请估价委托人、估价报告使用人、竞买人关注估价对象欠缴相关费用的金额及具体承担方式对市场价值的影响。

(3)本次估价，估价委托人未说明估价对象处置过程中产生的拍卖费、评估费、律师费等财产处置费用的具体承担方式，特提请估价委托人、估价报告使用人、竞买人关注以上费用承担方式对其市场价值的影响

10、本次评估，估价对象为涉案执行财产，本次估价目的为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，本次评估未考虑估价对象执行过程中因购房人不自愿配合交付对其市场价值的不良影响。

二、未定事项假设：

(1)本次估价，估价对象贺兰县天鹅湖小镇东区（B区）6号楼2单元2601室（住宅）未办理不动产权证，估价委托人未提供竣工备案证明，本次评估设定估价对象满足办理不动产权条件，并以此为估价前提及假设限制条件。



(2)本次评估，由于估价对象房屋尚未办理《不动产权证》，估价对象分摊土地使用权面积不详，依据估价委托人提供的《银川市商品房买卖合同》显示：估价对象所占用的土地用途为住宅，土地使用权总面积为 56040.0 m²，土地使用年限自 2007 年 6 月 13 日至 2077 年 6 月 13 日，本次评估设定估价对象分摊土地使用年限自 2007 年 6 月 13 日至 2077 年 6 月 13 日，分摊土地使用权面积不详，并以此为估价前提及假设限制条件。

(3)由于估价对象房屋尚未办理《不动产权证》，本次估价对象建筑面积依据估价委托人提供的《银川市商品房买卖合同》为准，若估价对象房屋在估价报告有效期内办理《不动产权证》后建筑面积发生变化，则估价结果应做相应调整。

三、背离事实假设

(1)依据估价委托人提供的《备案证明》记载：估价对象设定预查封，因本次估价结果是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，估价对象原有的抵押、查封因拍卖而解除，所以未考虑拍卖财产上原有抵押、查封因素。

(2)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动作失当对其价值的影响；亦未扣除房屋二次交易过户时应缴纳的税费及购房人使用过程中所欠的物业费用、暖气费用、水电费用等，特提请估价委托人注意！

四、不相一致假设

无不相一致假设

五、依据不足假设

本次评估，估价委托人提供的《备案证明》、《银川市商品房买卖合同》证明文件为复印件，本次评估设定其复印件所记载内容与原件一致，并以此为估价前提及假设限制条件。

六、估价报告使用限制

1、本估价报告仅用于为人民法院确定财产处置参考价提供参考依



据，不得用于其他用途。

2、本估价报告自出具之日起一年内有效。但价值时点后，在报告有效期内估价对象的质量及价格标准发生变化，并对估价对象价值产生明显影响时，不能直接使用本估价结果；超过一年，需重新进行估价。

3、本估价报告专为估价委托人所使用，未经本估价机构同意，不得向估价委托人和报告审查部门之外的单位和个人提供；本报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

4、本次评估是在独立、公正、客观、科学的原则下作出的，本公司及参加评估工作的全体人员在评估中没有现实的和预期的利益，同时与经济行为相关各方之间没有个人利益关系或偏见。评估人员在评估过程中恪守职业道德和规范。本专业意见是宁夏正达通房地产资产评估有限公司出具的，受本机构具体参加本项目评估人员的执业水平和能力的影响。

5、本次估价结果是在满足全部假设与限制条件下，在价值时点时的房地产市场价格。本次估价结果是在满足全部假设与限制条件下，在价值时点时的房地产市场价值，评估结果仅为人民法院案件审理参考价服务，不是估价对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对估价对象处置成交价格的保证。

6、本评估报告书仅对涉案房地产价值做出参考意见，不对估价对象所有权归属及涉及相关刑事、民事纠纷等发表意见。

7、本估价报告分为“估价结果报告”和“估价技术报告两部分”，其中“估价结果报告”提供给估价委托人，“估价技术报告”根据有关规定由估价机构存档并在上级主管部门检查时提供。

8、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》（法释【2018】15号）及关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知（法办【2018】273号）中相关规定，估价委托人自收到评估报告后，应当在五日内将评估报告发送当事人及其他利害关系人；当事



人或其他利害关系人对评估报告有异议的，可以在收到评估报告后五日提出书面异议。

9、估价委托人及有关方若发现本估价报告中有打印、校对错误或其他纰漏，应及时通知本评估机构修改补正，否则，该错误或纰漏部分无效。

10、估价委托人如违规使用本评估报告书和估价结果，由估价委托人承担一切责任，本机构不承担法律责任。



估价结果报告

一、估价委托人：

委托估价单位（人）：贺兰县人民法院

联系人：魏恺轩

联系电话：18695258612

二、房地产估价机构：

房地产估价机构名称：宁夏正达通房地产资产评估有限公司

统一社会信用代码：916940100710658747L

法定代表人：徐涛

住 所：银川市解放东街永康北巷 111 号

联系电话：（0951）6020565

房地产估价机构备案等级：贰级

证书编号：宁建房估证字[2019]第 011 号

有效期限：2020 年 1 月 21 日至 2023 年 1 月 20 日

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

估价对象为位于贺兰县天鹅湖小镇东区（B 区）6 号楼 2 单元 2601 室（住宅），建筑面积为 159.55 m²，总层数 32 层（地下 2 层、地上 30 层），所在层为地上 26 层，包括建筑物所分摊的国有建设用地使用权及室内装饰装修，未包含其可移动家具、家电及相关债权债务等。

（二）估价对象实物状况

1、土地实物状况

估价对象宗地为贺兰县天鹅湖小镇东区（B 区）6 号楼 2 单元 2601 室（住宅）建筑物分摊土地，宗地地块国有土地使用证号为贺国用（2007）第 425 号，宗地面积为 56040.0 m²，估价对象土地分摊面积不详，分摊



土地无具体四至。

目前宗地地势平坦，工程地质条件较好，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。目前宗地红线外达到“七通”（通给水、通排水、通电、通讯、通路、通暖、通气）及宗地红线内达到“七通一平”（通给水、通排水、通电、通讯、通路、通暖、通气及土地平整）的开发程度。

2、建筑物实物状况

估价对象位于贺兰县天鹅湖小镇东区（B区）6号楼2单元2601室，主体为一幢32层（地下2层、地上30层）钢混结构建筑物，于2019年建成，所在层为地上26层，南北朝向，建筑面积为159.55 m²，估价对象户型设计为四室二厅一厨二卫（主卧室带卫生间）。具体装修状况如下：外墙面一至二层贴面砖、三层以上刷仿石涂料，窗户为断桥铝合金窗、入户门安装防盗门、无内门；客厅地面为水泥地面，墙面刷涂料，顶棚刷涂料；卧室：地面为水泥地面，墙面刷涂料，顶棚刷涂料；卫生间：地面为水泥地面，墙面为水泥砂浆，顶棚刷涂料；厨房：地面为水泥地面，墙面为水泥砂浆，顶棚刷涂料。建筑物所在单元配有2部疏散楼梯、2部电梯、设计为4梯4户。室内水、电、暖、气、通讯设施齐全，使用及维护状况良好。

（三）估价对象权属状况

1、建设用地使用权状况

因估价对象未办理《不动产权证》，根据《银川市商品房买卖合同》土地状况记载：估价对象土地使用权类型为出让、规划用途为住宅、土地使用年限自2007年06月13日至2077年06月13日；宗地地块国有土地使用证号为贺国用（2007）第425号，总用地面积为56040.0 m²，估价对象分摊土地面积不详。

2、房屋所有权状况

因估价对象未办理《不动产权证》，根据《备案证明》、《银川市商



商品房买卖合同》记载如下：

购房人		高敏	证件号码	622722199007052044		
房屋坐落		贺兰县天鹅湖小镇东区（B区）6号楼2单元2601室				
合同编号		201808310002				
房屋状况	结构	房屋总层数	所在层数	建筑面积（m²）	规划用途	附记
	钢混	32层(地上30层、地下2层)	地上26层	159.55（套内建筑面积128.97m²、公用部位与公用房屋分摊建筑面积30.58m²）	住宅	

3、估价对象使用限制

估价对象房屋现状用途为住宅，无其他管制条件限制。

4、相邻关系的限制

估价对象与周围建筑物及道路之间距离符合规划及正常使用要求，无不利影响，无在相邻关系的限制。

5、估价对象抵押及租赁情况

(1)估价对象抵押情况

估价对象他项权状况不详，依据估价委托人提供《银川市商品房买卖合同》未记载估价对象抵押情况。

(2)估价对象租赁情况

根据估价人员及办案法官现场查勘，估价对象现空置。

6、估价对象涉案及查封情况

根据《宁夏回族自治区贺兰县人民法院委托书》（2022）宁0122执1885号显示：估价对象涉执行贺兰县人民法院与吕燕丽、高敏罚金一案；《备案证明》显示：估价对象2019年10月16日贺兰县公安局预查封两年。

四、估价对象区位状况

1、位置：估价对象位于贺兰县天鹅湖小镇东区（B区）6号楼2单元2601室（住宅），小区四至为：东临紫藤名著小区，西临虹桥南街，南临曙光路，北临大连东路，总层数32层（地下2层、地上30层），估价对象位于地上26层，南北朝向，估价对象所在楼栋位于小区内部（靠近大连东路）。



2、外部基础设施条件：估价对象所在区域内基础设施完备，现已达到通供水、排水、供电、通路、供热、通讯、通气、宽带网络等市政基础设施。

3、公共服务设施完备程度：估价对象周围有银川跨世纪幼儿园、贺兰德胜实验小学、北塔中学新校区、银川景博学校、宁夏人民医院、浦发银行、回商村镇银行等，公共服务设施完备程度较好。

4、周围环境状况

①居住环境情况

估价对象位于贺兰县天鹅湖小镇东区（B区）6号楼2单元2601室（住宅），所在小区临天鹅湖小镇西区、紫藤名著等小区，周围多为住宅区，居民素质和人文环境较好，小区环境较好。

②大气、水文、声觉、视觉及卫生环境

估价对象所在区域以商业房和商品房居住区为主，周围空气质量较好，地下水及饮用水均无污染，周边无较大噪声污染，也无辐射、固体废物等污染，周围建筑物规划整齐，视野开阔，其可视性较好；估价对象所在区域生活垃圾集中封闭收集，卫生清扫及时，卫生环境清洁。

③人文环境

估价对象所在区域人口数量较多，密度较大，人口素质较高，人文环境较好，周围治安状况良好。

5、交通状况：估价对象周围有311、58、107、快4路等公交车通过，距离交通站点（虹桥街大连路口站）较近，交通条件较好，区域内有停车场及公共停车位可停放车辆。

五、价值时点：

2022年6月8日（根据估价人员实地查勘时间确定）

六、价值类型：

本报告所称“市场价值”是指：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。



一是适当营销，即估价对象以适当的方式在市场上进行了展示，展示的时间长度可能随着市场状况而变化，但足以使估价对象引起一定数量的潜在买者的注意。

二是熟悉情况，即买方和卖方都了解估价对象并熟悉市场行情，买方和卖方都是冷静、理性、谨慎的，没有感情用事。

三是不受强迫，即买方和卖方都是出于自发需要进行估价对象交易的，买方不是急于购买（不是非买不可），卖方不是急于出售（不是非卖不可），同时买方不是被迫地从特定的卖方那里购买估价对象，卖方不是被迫地将估价对象卖给特定的买方。

四是公平交易，即买方和卖方都是出于自己利益的需要进行估价对象交易的，没有诸如亲友之间、母子公司之间、业主与租户之间等特殊或特别的关系，不是关联交易。

七、估价依据：

1、估价行为依据：

《宁夏回族自治区贺兰县人民法院委托书》：（2022）宁 0122 执 1885 号；

2、估价法律法规及政策依据：

（1）《中华人民共和国民法典》中华人民共和国主席令【2020】第 45 号（2021 年 1 月 1 日起施行）。

（2）《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【2019】第 72 号（根据 2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正）。

（3）《中华人民共和国土地管理法》中华人民共和国主席令【2019】第 28 号（根据 2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正）。

（4）《中华人民共和国资产评估法》中华人民共和国主席令【2016】



第 46 号（2016 年 12 月 1 日起施行）。

(5)《城市房地产转让管理规定》中华人民共和国建设部第 96 号令。

(6)《商品房屋租赁管理办法》中华人民共和国住房和城乡建设部令第 6 号。

(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)关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知（法办【2018】273 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[2011]21 号。

(10)《涉执房地产处置司法评估指导意见》中房学（2021）37 号。

(11)国务院、住房和城乡建设部、自然资源部（原国土资源部）、宁夏回族自治区有关部门公布的其它法规政策文件。

3、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)《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；

4、估价权属依据：

(1)《备案证明》（复印件）；

(2)《银川市商品房买卖合同》（复印件）。

5、其他相关估价依据：

(1)估价委托人提供与本次估价相关的其他资料；

(2)估价人员现场查看记录；

(3)本估价机构掌握的房地产市场相关资料。

八、估价原则：

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。

所谓“独立”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构与估



价委托人及估价利害关系人没有利害关系，在估价中不受包括估价委托人在内的任何单位和个人的影响，应凭自己的专业知识、经验和职业道德进行估价。所谓“客观”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不带着自己的情感、好恶和偏见，应按照事物的本来面目实事求是地进行估价。所谓“公正”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不偏袒估价利害关系人中的任何一方，应坚持原则，公平正直地进行估价。

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。本条所称依法，是指不仅要依据有关法律、行政法规、最高人民法院和最高人民检察院发布的有关司法解释，还要依据估价对象所在地的有关地方性法规（民族自治地方应同时依据有关自治条例和单行条例），国务院所属部门颁发的有关部门规章和政策，估价对象所在地人民政府颁发的有关部门规章和政策，估价对象所在地人民政府颁发的在关地方政府规章和政策，以及估价对象的不动产登记簿（房屋登记簿、土地登记簿）、权属证书、有关批文和合同等（如规划意见书、国有建设用地使用权出让招标文件）、国有建设用地使用权出让合同、房地产转让合同、房屋租赁合同等）。

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。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，这主要是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，这主要是考虑到房地产市场价格波动性，同一估价对象在不同时点会具有不同的市场价格。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。



4、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。

根据经济学原理，在同一个市场上相同的商品有相同的价格。因为任何理性的买者在购买商品之前都会在市场上搜寻并“货比三家”，然后购买其中效用最大（或质量、性能最好）而价格最低的，即购买“性价比”高或“物美价廉”的。卖者为了使其产品能够卖出，相互之间也会进行价格竞争。市场上买者、卖者的这些行为导致的结果，是在相同的商品之间形成相同的价格。

房地产价格的形成一般也如此，只是由于房地产的独一无二特性，使得完全相同的房地产几乎没有，但在同一个房地产市场上，相似的房地产会有相近的价格。因为在现实房地产交易中，任何理性的买者和卖者，都会将其拟买或拟卖的房地产与市场上相似的房地产进行比较，从而任何理性的买者不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过高的价格，任何理性的卖者不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过低的价格。这种相似的房地产之间价格相互牵制的结果，是它们的价格相互接近。

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的原则。

最高最佳利用必须同时满足四个条件：一是法律上允许；二是技术上可能；三是财务上可行；四是价值最大化。最高最佳利用不是无条件的最高最佳利用，而是在法律、法规、政策以及建设用地使用权出让合同等允许范围内的最高最佳利用。

九、估价方法

1、估价方法适用条件：

根据《房地产估价规范》，通行的估价方法有比较法、收益法、假设开发法、成本法等。有条件选用比较法进行估价的，应以比较法为主



要方法；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。在无市场根据或市场依据不充分而不适宜用比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下，可采用成本法为主要估价方法。

2、估价方法选用：

估价对象位于贺兰县天鹅湖小镇东区（B区）6号楼2单元2601室（住宅），本次估价根据估价对象的特点和利用现状，采用比较法和收益法对其价值进行评估，具体分析如下：

第一，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较为频繁，市场交易案例较多，采用比较法进行评估时所需的有效的可比实例较易取得，故适宜用比较法进行评估；

第二，与估价对象处于同一供求范围内的类似房地产出租情况较多，客观租金较易获取，故可采用收益法对估价对象价值进行评估；

第三，估价对象现状用途为住宅用房，规划用途亦为住宅用房，估价人员现场查看以及对周边环境和房地产市场的调查和预期分析，估价对象目前已为最高最佳利用，故不宜采用假设开发法进行评估；

第四，成本法以成本累加为途径，未充分考虑供求关系等市场因素对房地产价值的影响，采用成本法测算得出的估价结果远远低于其正常市场价值故不宜采用成本法进行评估。通过以上分析，在本次估价过程中，我们考虑采用比较法和收益法两种方法对估价对象价值进行测算，并通过对上述两种方法得出的估价结果进行分析比较，综合得出估价对象的市场价值。

3、估价方法定义及基本公式：

(1)比较法：是将估价对象与在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做适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

案例修正后单价=可比实例成交单价×交易情况修正×市场状况调整×区位状况调整×实物状况调整×权益状况调整

(2)收益法：是预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的报酬率



$$\text{收益价格} = P = A \div r \times [1 - 1 \div (1 + r)^n]$$

式中：P——市场价值

A——年纯收益

r——报酬率

n——获取纯收益的持续年限

十、估价结果：

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，运用科学的估价方法，仔细考察估价对象的特征及使用和维护情况，经过全面细致的测算，并结合估价经验和对影响项目价值因素的分析，确定估价对象在2022年6月8日的市场价值为人民币1200933元，大写金额（人民币）：壹佰贰拾万零玖佰叁拾叁元整，单价为7527元/m²。

《估价对象市场价值明细表》

购房人	合同编号	房屋坐落	结构	总层数	所在层	建造年代	面积(m²)	单价(元/m²)	市场价格(元)
高敏	201808310002	贺兰县天鹅湖小镇东区(B区)6号楼2单元2601室	钢混	32	26	2019	159.55	7527	1200933

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	日期
吕永春	注册房地产估价师 6420200009		2022年6月22日
孙凤鸣	注册房地产估价师 6420090004		2022年6月22日

十二、实地查勘期：

二〇二二年六月八日至二〇二二年六月八日。

十三、估价作业期：

二〇二二年六月八日至二〇二二年六月二十二日



十四、估价报告使用的有效期限：

本估价报告的使用有效期限为一年，即二〇二二年六月二十二日至二〇二三年六月二十一日，但当房地产市场状况或房地产政策法规发生重大变化时，该有效期应相应调整。

宁夏正达通房地产资产评估有限公司
二〇二二年六月二十二日





附件

- 1、《宁夏回族自治区贺兰县人民法院委托书》（复印件）；
- 2、《备案证明》、《银川市商品房买卖合同》（复印件）；
- 3、估价对象状况照片、坐落方位图（复印件）；
- 4、企业法人营业执照、房地产估价机构备案证书、注册房地产估价师执业证书（复印件））。

宁夏回族自治区贺兰县人民法院

委托书

(2022)宁 0122 执 1885 号

银川正大房地产评估事务所（有限公司）：

我院在执行贺兰县人民法院与吕燕丽、高敏罚金一案中，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：

宁夏回族自治区贺兰县天鹅湖小镇东区（B区）第06幢26层2-2601室房屋及房屋所占相应面积的国有土地使用权。



承办人：魏恺轩 联系电话：18695258612

联系人：石惠玲 联系电话：18695258591

本院地址：贺兰县创业东路5号

备案证明

12020 150122#16号

房屋座落：贺兰县天鹅湖小镇东区（B区）6号楼2单元2601室

买受人：高敏

买受人证件号码：622722199007052044

备案日期：2019年5月9日

预查封情况：2019年10月16日贺兰县公安局预查封两年。

以上电子信息为我中心截止本次查询的结果，不包括不动产登记事务中心数据（如该房产已办证，请以不动产登记事务中心数据为准），仅供参考。我中心只有备案房屋的以上电子信息，无备案房屋的合同等实物件，电子信息与实物件记载内容不一致的，以实物件记载内容为准。本次查询后，该备案房屋的电子信息发生变化的，以变化后的电子信息为准。该备案信息不作为房屋权属登记证明及抵押证明使用。

查询时间：



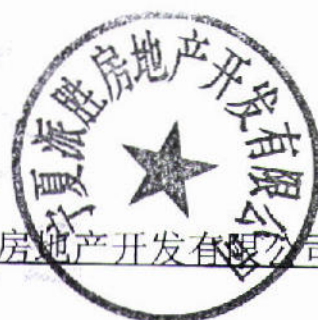
正本



* 2 0 1 8 0 8 3 1 0 0 0 2 *

编号: YC-2009-06

银川市 商品房买卖合同



甲方(出卖人): 宁夏派胜房地产开发有限公司

乙方(买受人): 高敏

银川市住房保障局
工商行政管理局 监制

二00九年四月



* 2 0 1 8 0 8 3 1 0 0 0 2 *

200904030161

合同编号: 201808310002

银川市商品房买卖合同

*甲方(出卖人): 宁夏派胜房地产开发有限公司

地址: 银川市金凤区上海西路188号派胜大厦9楼

营业执照号码: 91640000715025834D 邮编: 750200

资质证书号: NJF2005-A 资质等级: 二级

法定代表人: 张学鹏 联系电话: ×

委托代理人: 王艳娟 联系电话: 18695137986

委托销售代理机构: ×

注册地址: ×

营业执照注册号: ×

法定代表人: × 联系电话: ×

邮政编码: ×

*乙方(买受人): 高敏

国籍: 中国 所在省市: 外省

性别: 女 出生年月日: 1990-07-05

本人: 高敏

地址: 甘肃省泾川县荔堡镇荔堡街993号

证件名称: 身份证 证号: 622722199007052044

联系电话: 18919814932 邮编: ×

委托/法定代理人: ×

住所: × 联系电话: ×

201808310002

根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》及其他有关法律、法规之规定，买受人和出卖人在平等、自愿、协商一致的基础上就买卖商品房达成如下协议：

第一条 项目建设依据

出卖人以出让方式取得位于银川德胜工业园区商住区内、编号为24-300-3的地块的土地使用权。该地块国有土地使用证号为贺国用(2007)第425号。该地块土地面积为56040.0平方米，规划用途为住宅，土地使用年限自2007-06-13至2077-06-13（填写土地使用权证或土地使用权出让合同约定的使用年限）。

出卖人经批准，在上述地块上建设的商品房，地名核准名为天鹅湖小镇东区(B区)。建设工程规划许可证号为贺建字第2013123号，施工许可证号为640122201310120601。

第二条 商品房销售依据

买受人购买的商品房为预售商品房。

预售商品房的，预售批准机关为贺兰县住房与城乡建设局，商品房预售许可证号为贺房预售证第2014280号。取得商品房预售许可证时间为2014-10-17。

现房销售的，《不动产权证》证号为×。

第三条 买受人所购商品房的基本情况

买受人购买的商品房（以下简称该商品房，其房屋平面图见本合同附件一）为本合同第一条规定的项目中的：

第06幢2【单元】26【层】2-2601号房。

该商品房所在楼栋的主体建筑结构为钢混，建筑层数为32层（不含阁楼层），其中地上30层，地下2层，该商品房位于第26层。该商品房规划批准建设的用途为住宅，该商品房的朝向为南北。

该商品房合同约定建筑面积共159.55平方米。其中，套内建筑面积128.97平方米，公用部位与公用房屋分摊建筑面积30.58平方米（有关公用部位与公用房屋分摊建筑面积构成说明见附件二）。

第四条 土地抵押情况

签订本合同同时与该商品房预售阶段有关的抵押情况为1

1、该商品房所分摊的土地使用权均未设定抵押；

2、该商品房所分摊的土地使用权已经设定抵押，抵押权人为×，抵押

2、双方自行约定：

(1) 根据测绘单位实测面积据实结算，多退少补；该商品房总价等于本合同第五条约定的单价乘以产权登记面积；同时因商品房建筑面积差异问题产生的其他税费变化，也同样据实结算，多退少补；

(2) ×；

(3) ×；

(4) ×。

(二) 按套计价销售

按套（单元）计价的现售房屋，买受人对现售房屋实地勘察后可以在合同中直接约定总价款。按套（单元）计价的预售房屋，出卖人应当在合同中附所售房屋的平面图。平面图应当标明详细尺寸，并约定误差范围。商品房交付后，产权登记面积与合同约定面积发生差异，双方同意按第 2 种方式进行处理：

1、双方同意按以下原则处理面积差异：

(1) 面积误差比绝对值在 × %以内(含 × %)的，房价不变。”

(2) 面积误差比绝对值超出 × %时，买受人有权退房。

买受人退房的，出卖人在买受人提出退房之日起30天内将买受人已付款退还给买受人，并按同期 × 利率付给利息。

买受人不退房的，产权登记面积大于合同约定面积时，面积误差比绝对值超出 × %部分的房价款 × 产权登记面积小于合同约定面积时，面积误差比绝对值超出 × %部分的房价款 由出卖人双倍返还买受人。

面积误差比=（（产权登记面积-合同约定面积）/合同约定面积）×100%

2、双方自行约定：

(1) ×；

(2) ×；

(3) ×；

(4) ×。

第七条 付款方式及期限

买受人按下列第 1 种方式支付房款：

1、一次性付款：

买受人于2018年8月31日一次性付清总房款，即人民币（¥：724676元）大写：柒拾贰万肆仟陆佰柒拾陆元整。

第1、2种方式处理:

1、按逾期时间, 分别处理 (不作累加)

(1) 逾期不超过 90 日, 自本合同第九条规定的最后交付期限的次日起至实际交付之日止, 出卖人按日向买受人支付已交付房价款万分之 壹 的违约金, 合同继续履行;

(2) 逾期超过 90 日后, 买受人有权解除合同。买受人解除合同的, 出卖人应当自买受人解除合同通知到达之日起 30 日内退还全部已付款, 并按买受人累计已付款的 1 %向买受人支付违约金; 买受人要求继续履行合同的, 合同继续履行, 自本合同第九条规定的最后交付期限的次日起至实际交付之日止, 出卖人按日向买受人支付已交付房价款万分之 壹 (该比率应不小于第(1)项中的比率) 的违约金。

2、买受人要求继续履行合同的, 应在出卖人通知交付后七日内办理房屋交接手续, 如逾期不办理, 则按合同第十二条约定执行。

第十一条 规划、设计变更的约定

出卖人应当按照规划行政主管部门批准的规划和设计方案建设商品房, 不得擅自变更。但经规划部门批准的规划变更、设计单位同意的设计变更, 导致下列影响到买受人所购商品房质量或使用功能的, 出卖人应当在有关部门批准同意之日起30日内, 将以下设计变更内容送达买受人:

(1) 该商品房结构形式、户型、朝向 ×;

(2) 供暖和采暖方式 ×;

(3) 公共配套设施建设数量、位置 ×;

(4) ×;

(5) ×;

买受人有权在接到通知之日起15日内做出是否退房的书面答复。买受人在15日内未作书面答复的, 视同接受变更。出卖人未履行告知义务或未在规定时间内通知买受人的, 买受人有权退房。

买受人退房的, 出卖人须在买受人提出退房要求之日起 × 天内将买受人已付款退还给买受人, 并按 × 利率付给利息, 计息时间为 × 至 ×。买受人不退房的, 应当与出卖人另行签订补充协议。

×

第十二条 交接

商品房达到交付使用条件后, 出卖人应当电话、短信、书面或公告等形式

(1) 住宅

- 1、按本合同第九条约定的日期执行；
- 2、水、电、暖齐全，电话线入户；
- 3、×。

(2) 非住宅

出卖人承诺与该商品房正常使用直接关联的下列基础设施、公共配套建筑按以下约定的使用条件：

- 1、于×前通水；
- 2、于×前通电；
- 3、于×前通气；
- 4、于×前通暖；
- 5、× ×。
- 6、× ×。

出卖人承诺与该商品房正常使用直接关联的下列基础设施、公共配套建筑按以下日期达到使用条件：

- 1、道路 2019年12月31日前完成。
- 2、绿地 2019年12月31日前交付使用。
- 3、公共建筑 2019年12月31日前完成。
- 4、×。
- 5、×。

如果在规定日期内未达到使用条件，双方同意按以下方式处理：

- 1、及时完善。
- 2、×。
- 3、×。

第十六条 出卖人承诺本住宅项目的节能性能、节能措施严格按照《居住建筑节能设计标准》执行，建筑节能达到65%的标准。

第十七条 关于产权登记的约定

(一) 出卖人应当在商品房交付使用后90日内，将办理权属登记需由出卖人提供的资料，报县产权登记部门备案并取得《初始登记证》。如因出卖人的责任，买受人不能在规定期限内办理房屋权属证书的，双方同意按下列约定处理：

- 1、买受人退房，出卖人在买受人提出退房要求之日起×日内退还全

第十九条 共有权益的约定:

(一) 属买受人所共有的公共设施、设备

- 1、物业管理用房;
- 2、门卫房、电话间、监控室、地面架空层、共有走廊;
- 3、物业管理区域内按规划配建的非机动车车库(棚);
- 4、物业管理区域内的公共绿地、道路、场地;
- 5、该商品房所在楼宇的外墙面和屋面使用权;
- 6、其他依法归全体业主所有的设施设备;
- 7、×。

(二) 双方就下列共用设施、设备的所有权或使用权进行约定:

- 1、该商品房所在楼宇的命名权由地名办批准命名;
- 2、该商品房所在小区的命名权由地名办批准命名;
- 3、规划的车位、车库: 归出卖人所有, 出卖人可转让或出租;
- 4、×;
- 5、×。

第二十条 使用承诺

买受人的房屋仅作住宅使用, 买受人使用期间不得擅自改变该商品房的建筑主体结构、承重结构和用途。除本合同及其附件另有规定者外, 买受人在使用期间有权与其他权利人共同享用与该商品房有关联的公共部位和设施, 并按占地和公共部位与公用房屋分摊面积承担义务。

出卖人不得擅自改变与该商品房有关联的公共部位和设施的使用性质。

买受人在使用(出租)商住楼的底层营业房时, 不得从事餐饮、娱乐、服务业等排放污染物的经营活动。

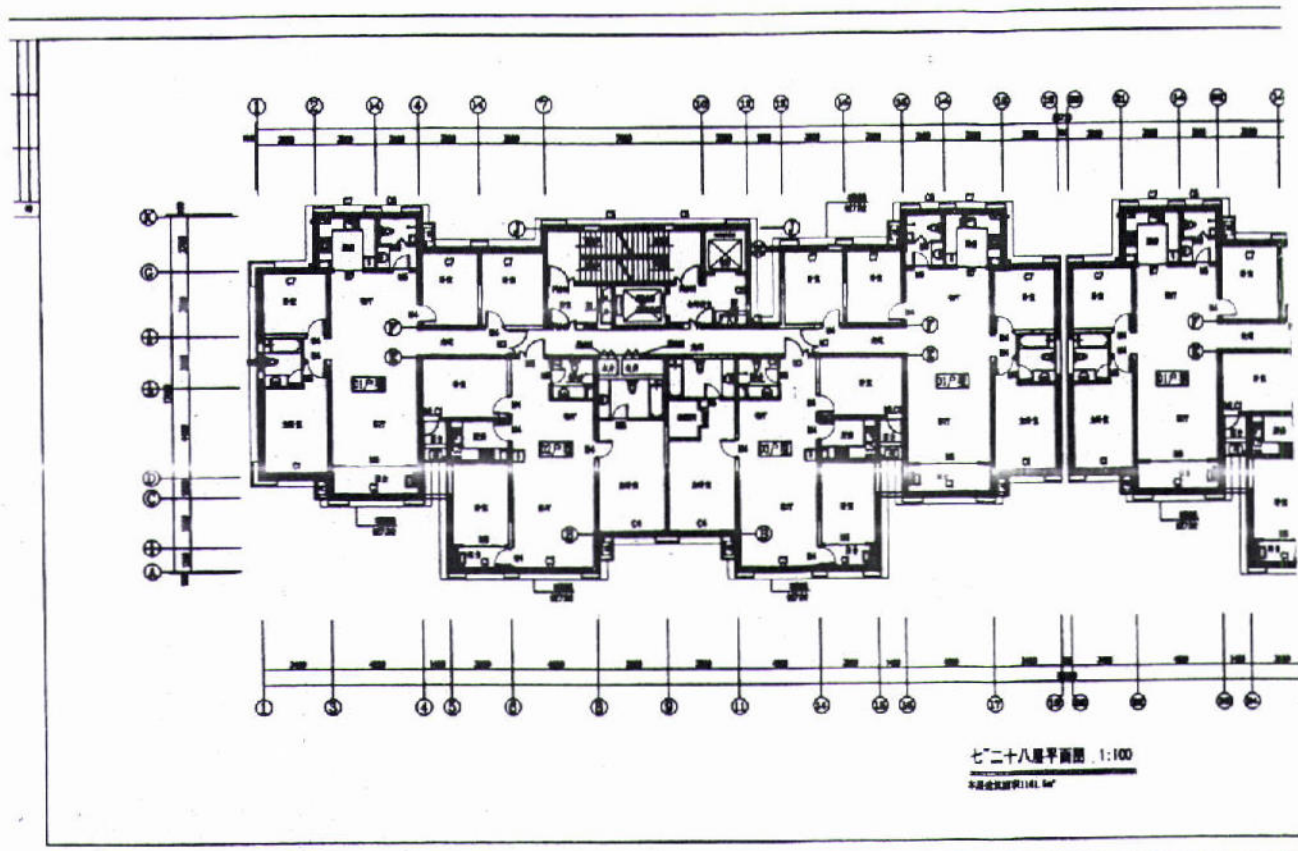
×

第二十一条 前期物业服务

(一) 出卖人依照国家及我市的有关法规规定, 通过议标选聘的物业管理企业为: 宁夏天源达物业服务有限公司, 资质证号为银川物企[2006]007号。

(二) 出卖人与所选聘的物业管理企业签订的《前期物业服务合同》已向市房产行政主管部门备案, 备案登记号: ×前期物业管理期间, 物业服务收费实行包干制, 物业服务费由买受方承担, 标准为1.8元/月平方米(建筑面积)。

附件一：房屋平面图



高敏

贺兰佳苑

附件三：抵押权人同意该商品房预售的证明及关于抵押的相关约定

×



贺兰住建



贺兰住建



贺兰住建



贺兰住建



贺兰住建



附件五： 前期物业服务

（出卖人承诺本附件内容与出卖人和物业管理企业签订的前期物业服务合同一致）

一、物业服务内容

（一）在物业管理区域内，物业管理企业提供的前期物业管理服务包括以下 1-8 项内容：

- 1、物业共用部位的维修、养护和管理；
- 2、物业共用设施设备的运行、维修、养护和管理；
- 3、物业共用部位和相关场地的清洁卫生，垃圾的收集、清运及雨、污水管道的疏通；

- 4、公共绿化的养护和管理；
- 5、车辆停放管理；
- 6、公共秩序维护、安全防范等事项的协助管理；
- 7、装饰装修管理服务；
- 8、物业档案资料管理；

（二）在物业管理区域内，物业管理企业提供的其他服务包括以下事项：

- 1、 ×
- 2、 ×
- 3、 ×

二、物业服务质量

（一）物业管理企业提供的前期物业管理服务标准参照《银川市普通住宅小区物业服务等级标准》进行约定。

- 1、 ×
- 2、 ×
- 3、 ×

（二）物业管理企业提供的其他服务标准为：

- 1、 ×
- 2、 ×
- 3、 ×

（三）买受人可委托物业管理企业对本物业的专有部分提供维修养护等服务，服务内容和费用由双方另行商定。

三、业务临时公约

附件六：补充条款

×

建



贺兰县



贺兰县



贺兰县

2018年10月25日

附 加 条 款

一、 关于主合同第七条“付款方式及期限”的补充约定。

- 1、 买受人必须严格按照主合同第七条约定的付款方式及期限支付房款。买受人以银行汇款方式支付的，汇款到达出卖人账户之日为付款日；以银行票据（支票、汇票、本票）方式支付的，银行票据所载款项到达出卖人指定账户之日为付款日；以现金方式支付的，买受人向出卖人实际支付现金之日为付款日；以银行个人住房贷款或公积金委托贷款方式支付的，贷款手续由买受人自行办理，贷款到达出卖人账户之日为付款日，此时方可视为买受人办理完毕贷款手续。
- 2、 买受人选择公积金贷款或按揭贷款支付房款的，需对申请公积金贷款或按揭贷款的必备条件和所需提供的全部资料了解清楚，确信自己符合贷款条件并承诺按出卖人和贷款机构相关要求及时提供所需资料，并于2018年10月15日前办理完毕贷款手续（以贷款到达出卖人银行账户视为手续完毕）。出卖人仅协助买受人办理该房屋的贷款申请手续，买受人贷款申请最终成功与否与出卖人无关。按揭贷款申请成功，买受人需交纳办理产权证所需税费及其他费用，以便办理产权证及银行抵押手续。
- 3、 如公积金贷款或按揭贷款申请失败（即未按期办理完毕贷款手续），买受人需在2018年10月25日前自筹资金支付剩余房款。若买受人逾期不能付清应付房款，出卖人可根据合同第八条约定追究买受人的违约责任。
- 4、 出卖人同意为买受人向银行申请办理按揭贷款提供阶段性保证担保。经双方协商一致，就所按揭贷款及保证担保事宜达成如下条款：
 - （1）担保期内，如因买受人未能按期偿还按揭贷款，导致出卖人承担保证责任的，买受人须从出卖人实际承担保证责任之日起至出卖人向买受人追偿已付款项完毕日止，每日按担保额的千分之三向出卖人支付违约金；同时，从

- (1) 在办理该商品房交房手续前, 向出卖人出具委托代为办理该商品房产权证及抵押登记的《授权委托书》, 并预留相关证件。
- (2) 办理该商品房交房手续时, 预缴房屋产权登记的相关税费。
- (3) 按照补充协议第二条约定缴清住宅专项维修资金。
- (4) 如买受人未履行上述义务, 则:
 - a: 出卖人有权拒绝交付该商品房;
 - b: 买受人超过约定的房屋交付期限 10 天, 仍拒不交纳前述费用, 则每逾期一日, 按照该商品房总价的万分之三的标准支付违约金。
- (5) 买受人全面、适当的履行义务后, 出卖人承诺于 90 个工作日内完成该商品房的产权证及抵押登记手续的办理。

四、 关于合同解除权的补充约定

- 1、 出卖人、买受人双方任何一方根据主合同的约定行使解除合同的权力, 均应以书面形式通知对方, 通知送达对方后, 合同即解除。
- 2、 在主合同解除或视为解除后, 买受人应在 3 日内至出卖人处办理主合同解除的相关手续。双方配合到登记机关办理注销手续, 办理注销登记产生的费用由违约方承担。
- 3、 如因买受人违约导致出卖人解除合同的, 买受人应除承担违约责任外, 还应在收到出卖人的书面解除通知后 15 日内从该商品房中搬出。买受人已对该商品房进行装修的, 如装修已于房屋结合一体、不可分割, 装修归出卖人所有且不予补偿; 除此之外, 买受人应按出卖人要求, 将该商品房恢复原状, 并应赔偿因其违约给出卖人造成的经济损失。

五、 关于广告及样板间效力的约定

出卖人、买受人双方的权利义务以主合同和本协议约定为准, 买受人确定:

- 1、 出卖人有关房屋或小区的售楼书、售楼广告、模型、图片等所展示内容及宣传资料均为要约邀请, 上述宣传资料展示的所有图片并非楼盘实景, 买受人确认最终以政府部门实际审批的设计方案为准, 期间差异并不构成对买受人的误导。

务。如因买受人的原因造成的损失，均由买受人自行承担。

- 3、 买受人须在签订合同时，同出卖人依法选聘的物业服务公司签署《临时服务规约》及《前期物业服务合同》，并在办理该商品房交接手续时，按照合同约定交纳物业服务及相关费用。买受人承诺不得在该房屋外设置各种形式的打大小广告；并按房屋的设计功能正常使用房屋，不得因房屋装修或使用而影响其他住户正常居住、使用房屋。上述条款如有违反，买受人应及时恢复原状并接受物业服务公司的处理。

八、 本合同项下的土地使用年限暂为商住混合 50 年，出卖人承诺买受人所购买的住宅使用年限为 70 年。如因土地使用年限变更需另行缴纳相关税费，所有费用和税金由出卖人承担。

九、 本附加条款为主合同不可分割的一部分，如有与主合同不同表述则以本附加条款约定为准。本附加条款与主合同经双方确认的手写和印刷文字具有同等的法律效力。

甲方(签章): _____

乙方(签章): 高敏

【法定代表人】: _____

【法定代表人】: _____

【委托代理人】: _____

(签章)

【委托代理人】: _____

(签章)

2018 年 08 月 31 日

2018 年 08 月 31 日

签于 _____

签于 _____

甲方经办人: 朱小娟

住建

备案登记机关:



2019 年 5 月 2 日

姓名 高敏

性别 女 民族 汉

出生 1990 年 7 月 5 日

住址 甘肃省泾川县荔堡镇荔堡街993号



公民身份号码 622722199007052044



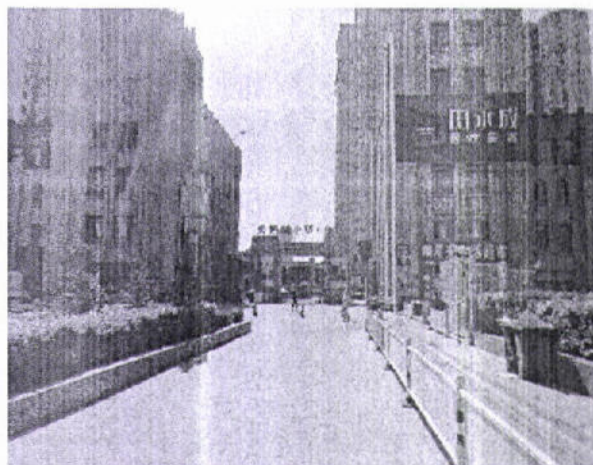
中华人民共和国
居民身份证

签发机关 泾川县公安局

有效期限 2012.08.08-2022.08.08



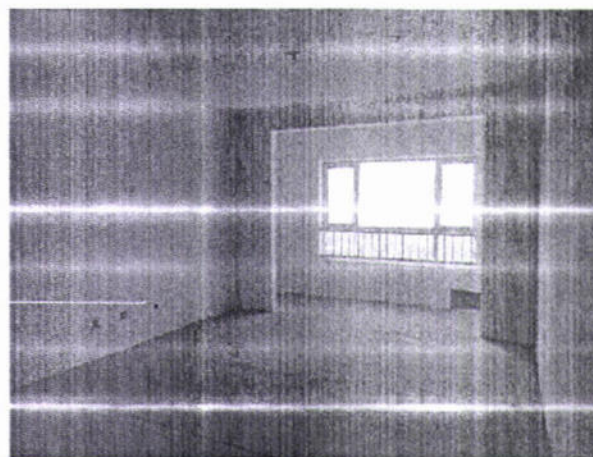
估价对象实物状况



估价对象所在小区大门入口



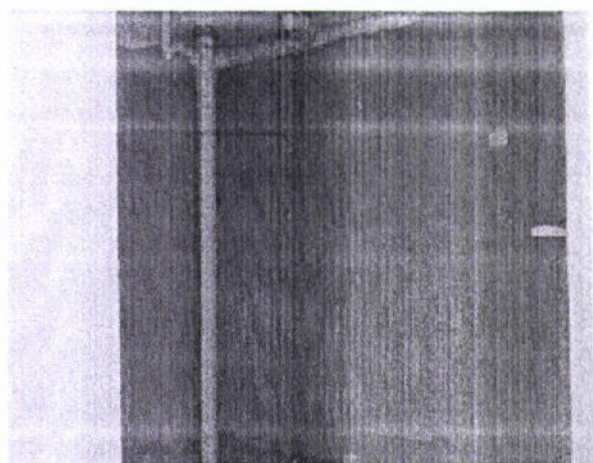
估价对象所在楼栋



估价对象室内



估价对象室内



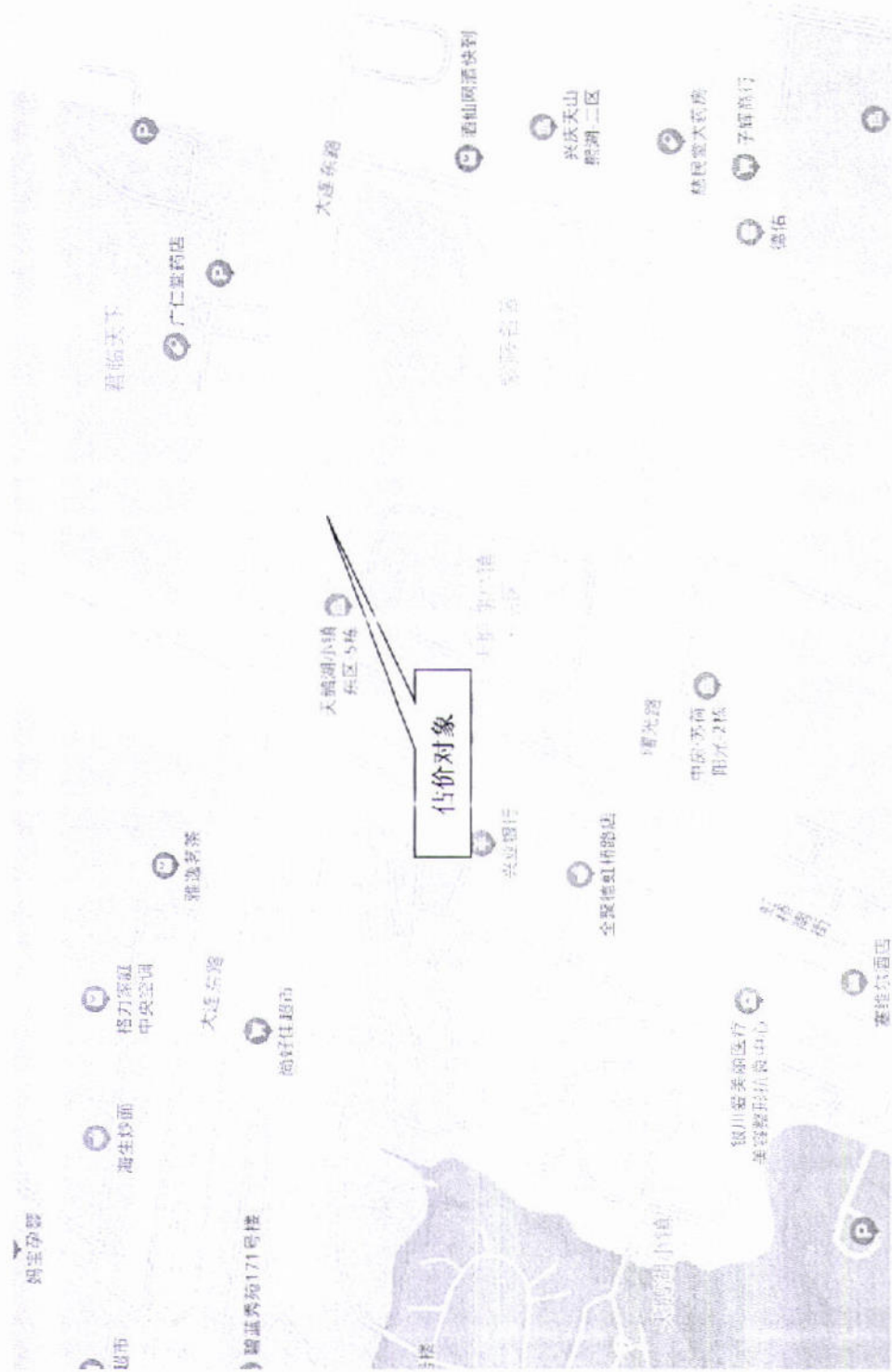
估价对象室内

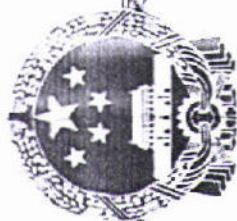


估价对象室内



估价对象位置图





统一社会信用代码
91640100710658747L



扫描二维码
可查询企业信用公示
信息, 了解详细情况。
备注: 内容仅供参考。

名称 宁夏正达通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)

法定代表人 徐涛

经营范围

房地产价格评估及咨询服务; 土地评估及咨询服务; 房地
产经纪代理; 各类单项资产评估、企业整体评估; 资产损
失及其他经济权益鉴定; 项目评估及咨询服务; 市场所需
的其他资产评估及相关咨询服务; 社会稳定性风险评估;
不动产测绘。(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 壹佰万圆整

成立日期 2005年04月06日

营业期限 / 长期

住所 银川市兴庆区解放东街永康北巷1
11号



登记机关

2021年05月07日

中华人民共和国
资产评估机构备案证书

OFFICE OF THE SUPERVISOR
OF THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称：银川证**变更**评估事务所（有限公司）

法定代表人：
(执行事务合伙人) 徐涛

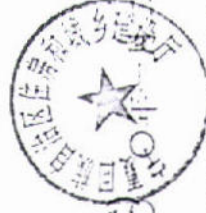
住所：银川市兴庆区解放东街永康北巷11号

统一社会信用代码：91640100710658747L

备案等级：贰级

证书编号：宁建房估证字[2007]第011号

有效期限：2020年1月21日—2024年1月20日

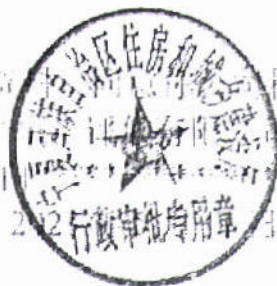


发证机关(公章)

中华人民共和国住房和城乡建设部制

【备注】

根据你公司申请及相关材料，现同意将名称变更为“宁夏正达通房地产有限公司”。
（以下空白）



房地产估价师

Real Estate Appraiser

本证书由中华人民共和国人力资源
和社会保障部、住房和城乡建设部批准
颁发，表明持证人通过国家统一组织的
考试，取得房地产估价师的执业资格。



姓 名: 吕永春

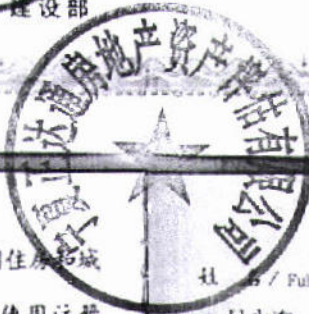
身份证件号码: 640202198209160021

性 别: 女

出生年月: 1982年09月

批准日期: 2019年10月20日

管 理 号: 30520191064919640018



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. 00248606

姓 名 / Full name

吕永春

性 别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

640202198209160021

注册号 / Registration No.

6420200009

执业机构 / Employer

宁夏正达通房地产资产评估有限公
司

有效期至 / Date of expiry

2023-5-20

持证人签名 / Bearer's signature



本证书由中华人民共和国人力资源和社会保障部、住房和城乡建设部批准颁发，它表明持证人通过国家统一组织的考试，取得房地产估价师的执业资格。

This is to certify that the bearer of the Certificate has passed national examination organized by the Chinese government departments and has obtained qualifications for Real Estate Appraiser.



Ministry of Human Resources and Social Security
The People's Republic of China



Ministry of Housing and Urban-Rural Development
The People's Republic of China

编号: 0022614
No.:

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. 00248605

姓名 / Full name

孙凤鸣

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

640103197609240310

注册号 / Registration No.

6420090004

执业机构 / Employer

宁夏正达通房地产资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-2-24

持证人签名 / Bearer's signature

