

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

宁宇川司评字[2022] 第038号

项目名称：彭阳县康居苑小区14#-8-501  
号的住宅房地产市场价格价值评估

估价委托人：彭阳县人民法院

房地产估价机构：宁夏宇川房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：钟志强(注册号:6420110006)  
王艳萍(注册号:6420070007)

报告备案编号：202206150011

报告出具日期：2022年06月07日

# 涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：彭阳县康居苑小区 14#-8-501 号的住宅房地产市场价值  
评估

估价委托人：彭阳县人民法院

房地产估价机构：宁夏宇川房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：王艳萍（6420070007）  
钟志强（6420110006）

估价报告出具日期：二〇二二年六月七日

估价报告编号：宁宇川司评字[2022] 第 038 号

## 致估价委托人函

彭阳县人民法院：

承蒙委托，我公司对属魏恒亮和赵雅莉共同共有的位于彭阳县康居苑小区14#-8-501号，建筑面积为109.30平方米的住宅房地产市场价值进行了评估（本次评估包含房屋价值、分摊的土地使用权价值、不可分离的设施设备及装饰装修价值）。

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：二〇二二年五月二十七日。

价值类型：公开市场价值。

估价人员根据估价目的，经过市场调查和实地查勘，依据《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899—2013）、《涉执房地产处置司法评估指导意见》及其他相关法律法规，遵循独立、客观、公正、合法的原则，运用比较法和收益法对估价对象的市场价值进行测算，确定估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点的公开市场价值为510759元，大写（人民币）：伍拾壹万零柒佰伍拾玖元整，单价为4673元/m<sup>2</sup>。

## 《评估结果汇总表》

币种：人民币

产权证号	房屋所有权人及共有人	坐落	建筑面积(m <sup>2</sup> )	规划用途	所在层及总层数	朝向	结构	竣工年代	评估单价(元/m <sup>2</sup> )	评估总价(元)
彭阳房权证县城发字第7409号	魏恒亮 赵雅莉	县城康居苑小区14#-8-501号	109.30	住宅	5/6	东西	钢混	2012年	4673	510759

## 特别提示：

- 1、本估价报告使用期限自二〇二二年六月七日起一年内有效；
- 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、本估价报告仅用于贵法院因执行宁夏彭阳农村商业银行股份有限公司与魏恒亮、刘锦峰、赵雅莉、魏恒通借款合同纠纷一案，对魏恒亮和赵雅莉名下的案涉财产予以处置提供价值参考依据，其他用途无效。

宁夏宇川房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：

二〇二二年六月七日

## 目 录

注册房地产估价师声明 .....	1
估价假设和限制条件 .....	2
房地产估价结果报告 .....	6
一、估价委托人 .....	6
二、房地产估价机构 .....	6
三、估价目的 .....	6
四、估价对象 .....	6
五、价值时点 .....	9
六、价值类型 .....	9
七、估价原则 .....	9
八、估价依据 .....	10
九、估价方法 .....	11
十、估价结果 .....	12
十一、注册房地产估价师 .....	12
十二、实地查勘日期 .....	12
十三、估价作业期 .....	12
附    件 .....	13
一、估价委托人提供的《彭阳县人民法院委托书》 .....	13
二、估价对象的影像资料 .....	13
三、估价对象位置示意图 .....	13
四、估价委托人提供的《房屋所有权证》《房屋产权抵押贷款监证书》《彭阳县不动 产登记信息查询单》复印件 .....	13
五、估价对象实地查勘情况 .....	13
六、专业帮助情况和相关专业意见 .....	13
七、注册房地产估价师注册证书复印件 .....	13
八、房地产估价机构营业执照复印件 .....	13
九、变更（备案）项目信息复印件 .....	13
十、房地产评估机构资质证书复印件 .....	13

## 注册房地产估价师声明

一、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。

二、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。

三、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。

四、我们依照《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）和《涉执房地产处置司法评估指导意见》进行分析，形成意见和结论，撰写估价报告。

五、我公司注册房地产估价师王艳萍及估价员张敬于二〇二二年五月二十七日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，对该查勘过程的客观性、真实性、公正性负责，但仅限于其外观和使用状况。估价人员不承担对估价对象的建筑结构质量、建筑面积数量调查和其他隐蔽工程检视的责任。

六、没有其他专业人员对本估价报告提供重要专业帮助。

## 估价假设和限制条件

### 一、假设前提

#### (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、估价委托人提供了估价对象的相关资料，其真实性、合法性和完整性由估价委托人负责；估价人员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。如因估价委托人提供资料有误而造成评估值失实，估价机构和估价师不承担相应责任。

3、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看，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。

4、本次评估未考虑宏观经济政策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估价结果的影响。假设当地房地产供求状况在未来一年内不会发生大的变化。

5、估价委托人未明确估价对象存在租赁权、用益物权及占有使用情况，本评估机构经过尽职调查后也未发现、掌握相关情况，本次评估假定估价对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况。

6、估价委托人未明确估价对象是否存在所欠缴的税费（含税收、物业费、供暖费、水电气费等及滞纳金），故本次评估假定估价对象不存在欠缴税金及相关费用。

7、假设人民法院拍卖（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。

#### (二)未定事项假设

1、估价对象目前尚未办理国有建设用地使用权分摊手续，其土地使用权人、使用权面积、地类用途、土地使用权类型、终止日期等土地权利状况不详，目前其实际用途为住宅用地；根据估价委托人提供的估价对象《房屋所有权证》《彭阳县不动产登记信息查询单》显示：估价对象使用权类型为国有建设用地使用权，地类（用途）为住宅用地，土地性质为出让，土地终止日期为 2078-05-15。截止价值时点，其分摊国有建设用地使用权剩余使用年限为 55.97 年。如上述条件发生变化，本估价结果做相应调整，特提请报告使用人注意。

2、由于估价委托人提供的估价对象《房屋所有权证》《彭阳县不动产登记信息查询单》均未显示估价对象竣工年代，本次评估根据估价人员现场调查，并经办案法官及双方当事人签字确认，估价对象竣工年代为 2012 年，并以此为假设前提进行估价，特提请报告使用人注意。

#### (三)背离事实假设

1、根据估价委托人提供的估价对象《彭阳县不动产登记信息查询单》显示：估价对象已查封，但具体情况不详。根据本次估价目的，本次评估未考虑估价对象查封情况对房地产价值的影响，提请估价报告使用人注意。

2、根据估价委托人提供的彭阳抵押监字（2014）年第 555 号《房屋产权抵押贷款监证书》显示：估价对象已设定抵押，借款人为刘锦峰，抵押人为魏恒亮、赵雅莉，贷款单位为彭阳县农村信用合作联社城关信用社，贷款金额 20 万，登记时间为 2014-09-22，贷款期限为自 2014 年 09 月 22 日至 2017 年 09 月 21 日。截至价值时点，该抵押权未注销。根据本次估价目的，本次评估未考虑估价对象已设定抵押权对房地产价值的影响，特提请报告使用人注意。

#### (四)不相一致假设

本次估价对象无不相一致情况，故无不相一致假设。

#### (五)依据不足假设

本次估价对象无依据不足情况，故无依据不足假设。

## 二、估价限制条件

1、本报告以估价委托人确定的范围为前提进行估价。估价人员在估价委托人相关人员配合下对估价对象进行现场调查并由其确认，如果相关指认有误，应对本报告评估结果作相应调整或重新评估。

2、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公司更正，否则，误差部分无效。

3、未经本公司书面同意，本估价报告的全部或任何部分均不得使用于公开文件、通告或报告中，也不得以任何形式公开发表。本估价报告对任何第三者及其他目的用途不承担责任。

4、本估价报告的估价结果，需经宁夏宇川房地产土地资产评估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。本公司对本次估价结果拥有最终解释权。

5、本估价报告的使用期限为自报告出具之日起一年，即：2022年06月07日至2023年06月06日。

## 三、估价结果使用特别提示

1、因财产拍卖（或者变卖）日期与价值时点不一致，估价对象状况或者房地产市场状况的变化会对估价结果产生影响。

2、在估价报告的使用期限内，估价对象状况或者房地产市场发生明显变化的，估价结果应当进行调整。

3、估价委托人或者估价报告使用人应当按照法律规定和估价报告载明的使用范围使用估价报告，违反该规定使用估价报告的，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

4、评估结果不等于估价对象处置可实现的成交价，估价结果不应被认为是对估价对象处置成交价的保证。

5、本次评估对象财产范围包含房屋价值、分摊土地使用权价值、不可分离的设施设备及装饰装修价值等；不包含可移动的家具家电以及债权债务等。

6、本次评估结果未扣除评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用，特提请报告使用人注意。

7、由于估价委托人未明确估价对象交易税费负担方式，故本次评估按照



法律法规规定，以转让方和受让方各自负担税费的前提下进行评估，特提请报告使用人注意。

8、由于估价对象被迫转让及处置后，被执行人不自愿配合交付，这种情况将对估价结果产生不利影响，特提请报告使用人注意。

9、本次评估结果是在估价对象满足全部估价的假设和限制前提条件下评估出的市场价值：(1)估价对象产权完整且产权无异议；(2)能够正常转让交易。

10、根据法释〔2018〕15号《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》及法办〔2018〕273号《关于印发〈人民法院委托评估工作规范〉的通知》的相关规定，当事人、利害关系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异议，估价委托人应当在3日内向本估价机构予以书面说明，特提请报告使用人注意。

# 房地产估价结果报告

宁宇川司评字[2022] 第 038 号

## 一、估价委托人

名称：彭阳县人民法院

联系人：海殿平

联系电话：17795412979

## 二、房地产估价机构

名称：宁夏宇川房地产土地资产评估有限公司

社会统一信用代码：91640100750825722K

法定代表人：柴兴平

资质等级：二级

资质证书编号：宁建房估证字[2016]第 031 号

有效期限：2019 年 12 月 12 日-2022 年 12 月 11 日

机构地址：银川市兴庆区中山北街北寺巷 43 号青峰园东区 504 室

联系人：王艳萍

联系电话：0951-6081805

## 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

估价对象为彭阳县康居苑小区 14#-8-501 号，建筑面积 109.30 平方米的住宅房地产，包含房屋价值、分摊土地使用权价值、不可分离的设施设备及装饰装修价值等；不包含可移动的家具家电及债权债务等。

### (二)估价对象基本情况

#### 1、估价对象坐落

估价对象位于彭阳县康居苑小区 14#-8-501 号，地处彭阳县西北部，其所在小区四至：东临军民路，南临兴彭大街，西临光明路，北临康居街。

#### 2、估价对象权属状况

##### (1)国有建设用地使用权状况

估价对象目前尚未办理国有建设用地使用权分摊手续，但根据估价委托人提供的估价对象《房屋所有权证》《彭阳县不动产登记信息查询单》显示：估价对象使用权类型为国有建设用地使用权，地类（用途）为住宅用地，土地性质为出让，土地终止日期为 2078-05-15。截止价值时点，其分摊国有建设用地使用权剩余使用年限为 55.97 年。

## (2)房屋所有权状况

根据估价委托人提供的估价对象《房屋所有权证》《彭阳县不动产登记信息查询单》显示：估价对象房屋所有权人为魏恒亮，坐落为县城康居苑小区 14#-8-501 号，规划用途为住宅，建筑面积 109.30 平方米，总层数为 6 层，所在层数为 5 层，钢混结构，竣工年代为 2012 年（以估价人员现场查看为准，并经办案法官及双方当事人签字确认），产权证号为彭阳房权证县城发字第 7409 号。估价对象共有情况为共同共有，共有权人为赵雅莉。

## (3)房屋他项权利状况、查封及涉案情况

### 1) 抵押、租赁及典当情况

#### ①抵押情况

根据估价委托人提供的彭阳抵押监字（2014）年第 555 号《房屋产权抵押贷款监证书》显示：估价对象已设定抵押，借款人为刘锦峰，抵押人为魏恒亮、赵雅莉，贷款单位为彭阳县农村信用合作联社城关信用社，坐落为彭阳县县城康居苑小区 14#-8-501，房产所有证书为 7409，房屋结构为框架，建筑面积为 109.30 平方米，贷款金额 20 万，登记时间为 2014-09-22，贷款期限为自 2014 年 09 月 22 日至 2017 年 09 月 21 日。截至价值时点，该抵押权未注销。

②租赁情况：无。

③典当情况：无。

### 2) 查封及涉案情况

①查封情况：根据估价委托人提供的估价对象《彭阳县不动产登记信息查询单》显示：估价对象已查封，但具体情况不详。

②涉案情况：根据估价委托人提供的（2022）宁 0425 执 769 号《彭阳县人民法院委托书》显示：估价对象涉及执行宁夏彭阳农村商业银行股份有限公司与魏恒亮、刘锦峰、赵雅莉、魏恒通借款合同纠纷一案。

#### (4)估价对象使用管制

根据估价委托人提供的估价对象《房屋所有权证》《彭阳县不动产登记信息查询单》显示：估价对象所在宗地用途为住宅用地，土地性质为出让，房屋规划用途为住宅，无其他管制条件限制。

(5)相邻关系限制：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，不存在相邻关系的限制。

### (三)建筑物基本状况及物业管理状况

#### 1、建筑物基本状况

估价对象建筑物为钢混结构，总层数为6层，主体呈L形，朝向分别为南北及东西（临康居街及军民路）。估价对象主体外墙刷涂料，共八个单元，单元设计为一梯一户，单元门安装对讲防盗门。估价对象所在层数为5层，朝向为坐西朝东，建筑面积为109.30平方米，层高净高为2.7米；户型设计为二室二厅一卫一厨（带储藏间），户型设计较好，空间布局合理。室内装修状况：入户门为防盗门，塑钢窗，成品套装门；客厅及卧室地面均铺800mm×800mm地砖，墙面均刷乳胶漆（客厅一面墙面做电视背景墙装饰），顶棚均刷乳胶漆；厨房及储藏间地面均铺800mm×800mm地砖，墙面均贴330mm×240mm面砖，顶棚均为pvc吊顶；卫生间地面铺300mm×300mm地砖，墙面贴330mm×240mm面砖，顶棚为pvc吊顶；装修属简单装修。

估价对象室内水、暖、电设施齐全，且均能正常使用。估价对象于2012年建成，主体结构稳定，无沉降现象，地面、墙面及门窗均无破损现象，维护状况较好，八五成新，属完好房。现自用，使用状况较好。

#### 2、物业管理状况

估价对象所在小区内设有保安，物业管理一般。

### (四)土地基本状况

估价对象所在宗地四至：东临军民路，南临兴彭大街，西临光明路，北临康居街。该宗地形状较规则，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的威胁。容积率不详。宗地外“七通”（通上水、通下水、通电、通暖、通气、通讯、通路），宗地内“六通一平”（通上水、通下水、通电、通暖、通讯、通路及场地平整）。

## 五、价值时点

二〇二二年五月二十七日（经估价委托人确认，以估价人员现场查看日期确定为价值时点）。

## 六、价值类型

本次评估为估价对象在满足全部估价假设和限制条件及有关报告使用说明条件下于价值时点 2022 年 05 月 27 日并取得完全合法产权状态下根据本次估价目的要求所作出的公开市场价值。

### (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房屋价值、分摊的土地使用权价值、不可分离的设施设备及装饰装修价值；不包含可移动的家具家电价值以及债权债务等；房屋面积内涵是建筑面积；开发程度为现房；公共配套设施完备；没有扣除预期的处置费用和税金。

## 七、估价原则

本次估价遵循了独立、客观、公正原则；合法原则；最高最佳利用原则；替代原则；价值时点原则。

(一)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。

(二)合法原则：要求估价结果是在依法判定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或价格的原则。

(四)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应在合理范围内的原则。

(五)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：房地产在法律上允许、技术上可能、

财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

## 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》（中华人民共和国主席令第45号）；
- (2)中华人民共和国主席令《中华人民共和国资产评估法》〔2016〕第46号；
- (3)中华人民共和国主席令《中华人民共和国城市房地产管理法》〔2019〕第32号；
- (4)中华人民共和国主席令《中华人民共和国土地管理法》〔2019〕第32号；
- (5)中华人民共和国建设部第96号令《城市房地产转让管理规定》；
- (6)中华人民共和国司法部第132号令《司法鉴定程序通则》；
- (7)中华人民共和国司法部第123号令《司法鉴定执业活动投诉处理办法》；
- (8)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日第十届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议通过）；
- (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)《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；
- (11)《人民法院委托评估工作规范》法办〔2018〕273号；
- (12)《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）；
- (13)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》；
- 4、《宁夏房地产估价报告评审标准》宁房协估字〔2013〕04号。

### (三)估价委托人提供的资料

- 1、《彭阳县人民法院委托书》（2022）宁 0425 执 769 号；
- 2、《房屋所有权证》《彭阳县不动产登记信息查询单》《房屋产权抵押贷款监证书》复印件；
- 3、估价委托人提供的其他资料（包括现场解说）。

#### （四）估价机构和估价人员掌握和搜集的有关资料

- 1、估价对象照片；
- 2、实地查勘记录；
- 3、可比实例相关资料；
- 4、本估价公司掌握的有关资料及估价人员实地查看所搜集的有关资料。

### 九、估价方法

#### （一）技术路线

直接测算估价对象房地产市场价值。

#### （二）估价方法选择

估价对象所在同一供需圈内的类似房地产交易比较活跃，交易案例资料较多且容易收集，比较法是比较合适的方法；与估价对象处于同一供需圈内的类似房地产出租情况较多，客观租金较易获取，故本次评估也可采用收益法对估价对象房地产市场价值进行评估。

综上所述，根据各估价方法的适用性及估价对象的状况，本次估价采用比较法及收益法对估价对象房地产市场价值进行测算。

#### （三）估价方法定义

1、比较法：选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

基本公式：

房地产比较价格 = 可比实例房地产价格 × 交易日期调整系数 × 交易情况修正系数 × 区域因素调整系数 × 个别因素调整系数

2、收益法：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。本次评估假设估价对象未来年净收益按一定比率递增。

基本公式：





## 附 件

- 一、估价委托人提供的《彭阳县人民法院委托书》
- 二、估价对象的影像资料
- 三、估价对象位置示意图
- 四、估价委托人提供的《房屋所有权证》《房屋产权抵押贷款监证书》  
《彭阳县不动产登记信息查询单》复印件
- 五、估价对象实地查勘情况
- 六、专业帮助情况和相关专业意见
- 七、注册房地产估价师注册证书复印件
- 八、房地产估价机构营业执照复印件
- 九、变更（备案）项目信息复印件
- 十、房地产评估机构资质证书复印件

# 彭阳县人民法院

## 委托书

(2022)宁 0425 执 769 号

宁夏宇川房地产评估咨询事务所（有限公司）：

我院在执行宁夏彭阳农村商业银行股份有限公司与魏恒亮,刘锦峰,赵雅莉,魏恒通 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:

宁夏回族自治区固原市彭阳县彭阳县康居苑小区 14-8-501 室。



2022年5月24日

估价对象影像资料



小区门头及楼号



入户门



客厅



餐厅



卧室



卧室



厨房

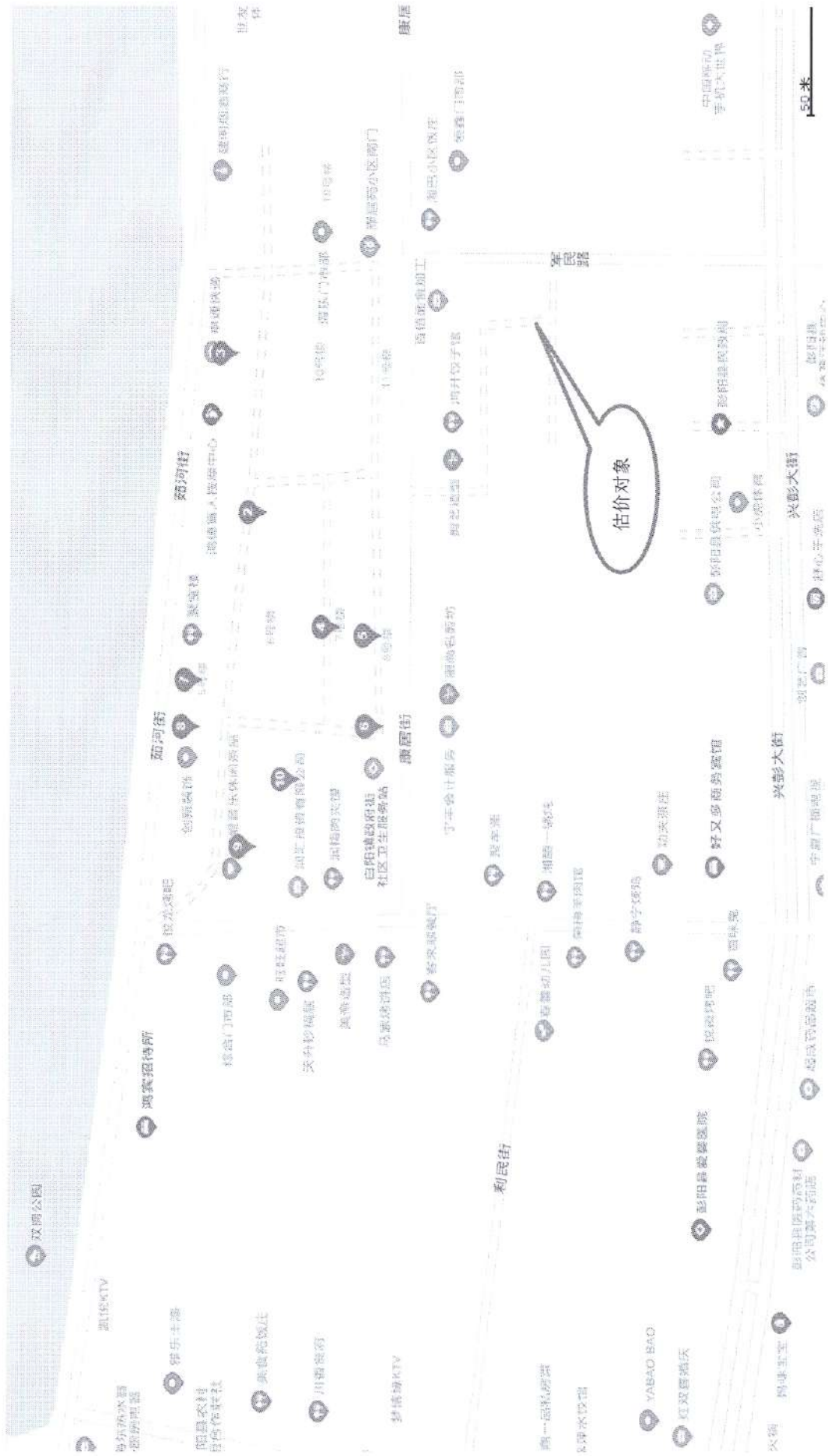


储藏间



卫生间

估价对象位置示意图



28

彭阳 房权证县城发 字第7409 号

房屋所有权人	魏恒亮			
共有情况	共同共有			
房屋坐落	县城康居苑小区14# 8-501			
登记时间				
房屋性质	新建住宅			
规划用途	住宅			
房屋状况	总层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	套内建筑面积 (m <sup>2</sup> )	其他
	6	109.300	0.000	5层(框架)
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
		出让	至 止	

# 房屋产权抵押贷款监证书

彭阳抵押监字(2014)年第555号

借款单位(人) 刘锦峰

贷款单位(人)



房屋座落	彭阳县太和里苑小区4#-2-501		房产所有证书	7409	
房屋结构	框架	建筑面积	109.30	住宅	✓
				非住宅	
原值(万元)	35.2183	贷款金额	20000.00元		
现值(万元)	31.2183		(大写) 贰拾万圆整		
贷款期限	自2014年9月20日至2017年9月21日				

该监证书对监证贷款有效,经房屋产权监证机关监证后方可贷款,房屋即抵押给信用社,贷款按期偿还后,信用社在该监证书上签注“贷款已还清”字样。并加盖印章退还房屋产权监证机关,该监证自行终止,如逾期不能偿还,信用社有权通过房屋产权监证机关处置该项房产,以归还所有欠贷款本息。



抵押单位(人)

魏恒亮

盖章

赵雅莉

房屋产权监证机关

盖章

2014年9月20日

2014年9月20日

2014年9月22日

# 彭阳县不动产登记信息查询单

查询编号: 1515962636788908034

查询情况	查询人姓名	魏伟	联系电话					
	证件名称	身份证	证件号码					
产权情况	产权人	魏伟亮、赵雅莉	证件号码	642226198206191618、 642226198207250421				
	产权证号	7409						
	房屋坐落	康居苑小区11号商住楼8单元501号						
	共有情况	共同共有						
房屋状况								
房号	结构	总层数	所在层	建筑面积 (m²)	房屋用途	楼(层)代	申报价格 (万元)	备注
807009	砖混结构	6	5	109.3	住宅		0	
土地状况								
使用权类型	分摊面积 (m²)	地类(用途)		土地性质		终止日期		
国有建设用地使用权/房屋所有权		住宅用地		出让		2078-05-15		
共有人信息	共有人姓名		共有人份额		共有证号			
	赵雅莉, 魏伟亮				642226198207250421, 642226198206191618			
不动产限制信息								
是否有产权	是否有预告	是否有抵押		是否有查封	是否有异议	是否有冻结		
是	否	否		是	否	否		

本证书依据不动产登记簿内容出具, 仅供参考  
 查询人: 许芳-徐登

彭阳县自然资源和不动产登记中心  
 出具时间: 2022-04-18 18:02:56





## 估价对象实地查勘情况

我公司注册房地产估价师王艳萍及估价员张敬已对本估价报告中的估价对象进行了实地查看，拍摄了估价对象影像资料。

宁夏宇川房地产土地资产评估有限公司

2022年05月27日

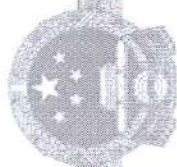


## 专业帮助情况和相关专业意见

在对位于彭阳县县城康居苑小区 14#-8-501 号的 1 套住宅房房地产市场评估项目中，我公司未接受任何专业帮助，亦未接受任何相关专业意见。

宁夏宇川房地产土地资产评估有限公司

2022 年 06 月 07 日



# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91640100750825722K



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 宁夏字川房地产土地资产评估有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 柴兴平

经营范围 许可项目：工程造价咨询业务；测绘服务（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）一般项目：房地产评估；土地调查评估服务；资产评估；二手车鉴定评估；物业服务；评估；社会稳定风险评估；保险公估业务；社会经济咨询服务；企业信用调查和评估；房地产经纪；房地产经纪；房屋拆迁服务；环保咨询服务（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

注册资本 壹佰万圆整

成立日期 2003年12月08日

营业期限 / 长期

住所 宁夏回族自治区银川市兴庆区中山北街北平等巷43号晋峰园东区504室（自主申报）



登记机关

2021年 12月 28日

变更(备案)项目信息：宁夏宇川房地产土地资产评估有限公司

变更(备案)事项	变更(备案)日期	变更(备案)前	变更(备案)后	变更(备案)类型
管理人员	2021年12月28日	李梅、魏莉	王艳萍、柴兴平	备案
经营场所	2021年12月28日	宁夏银川市兴庆区凤凰北街627号兴庆府大院民生中心办公楼1502室	宁夏回族自治区银川市兴庆区中山北街北寺巷43号青峰园东区504室(自主申报)	变更
行政区划	2021年12月28日	640104	640103	修改
经营范围	2021年12月28日	房地产价格评估业务二级(按资质证书核定的范围经营); 房地产中介服务*(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)	许可项目:工程造价咨询业务; 测绘服务(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) 一般项目:房地产评估; 土地调查评估服务; 资产评估; 二手车鉴定评估; 物业服务评估; 社会稳定风险评估; 保险公估业务; 社会经济咨询服务; 企业信用调查和评估; 房地产经纪; 房地产咨询; 房屋拆迁服务; 环保咨询服务(除许可业务外,可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目)	变更
联络员	2021年12月28日	魏莉	柴兴平	备案
企业名称	2021年12月28日	宁夏宇川房地产评估咨询事务所(有限公司)	宁夏宇川房地产土地资产评估有限公司	变更
股东(股权)备案	2021年12月28日	魏莉:89.6%;李梅:10%;张曼:0.2%;孙俊琴:0.2%	李梅:10%;柴兴平:89.6%;王艳萍:0.4%	备案
法定代表人(负责人、独资投资人)	2021年12月28日	魏莉	柴兴平	变更
管理人员	2021年12月28日	李梅、魏莉	王艳萍、柴兴平	备案
经营场所	2021年12月28日	宁夏银川市兴庆区凤凰北街627号兴庆府大院民生中心办公楼1502室	宁夏回族自治区银川市兴庆区中山北街北寺巷43号青峰园东区504室(自主申报)	变更
行政区划	2021年12月28日	640104	640103	修改
经营范围	2021年12月28日	房地产价格评估业务二级(按资质证书核定的范围经营); 房地产中介服务*(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)	许可项目:工程造价咨询业务; 测绘服务(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) 一般项目:房地产评估; 土地调查评估服务; 资产评估; 二手车鉴定评估; 物业服务评估; 社会稳定风险评估; 保险公估业务; 社会经济咨询服务; 企业信用调查和评估; 房地产经纪; 房地产	变更



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。



发证机关（公章）

机构名称	宁夏宇川房地产资产评估有限公司
法定代表人 (执行事务合伙人)	柴兴平
住所	宁夏银川市兴庆区中山北街北寺巷43号 青峰园东区504室
邮政编码	750001
联系电话	13995218561
统一社会信用代码	91640100750825722K
组织形式	有限责任公司（自然人投资或控股）
成立日期	2003年12月8日
注册资本 (出资数额)	人民币壹佰万元
备案等级	贰级（可以从事除上市公司、企业清算以外的房地产 评估业务）
证书编号	宁建房估证字[2007]第031号
有效期限	2019年12月12日—2022年12月11日

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. 00241932

姓名 / Full name

王艳萍

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

640103197010290689

注册号 / Registration No.

6420070007

执业机构 / Employer

宁夏宇川房地产评估咨询事务所  
(有限公司)

有效期至 / Date of expiry

2024-2-2

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. 00203132

姓名 / Full name

钟志强

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

640102197509190011

注册号 / Registration No.

6420110006

执业机构 / Employer

宁夏宇川房地产评估咨询事务所  
(有限公司)

有效期至 / Date of expiry

2023-3-24

持证人签名 / Bearer's signature

