

涉执房地产处置司法评估报告

宁瑞联司评报字（2022）第 013 号



宁夏瑞联房地产资产评估有限公司

房地产估价报告

估价项目名称：杨振玉位于中卫市城区中山小区西侧紫荆花城 A4#楼

2-402 号住宅房地产市场价格评估

估价委托人：宁夏回族自治区中卫市沙坡头区人民法院

房地产估价机构：宁夏瑞联房地产资产评估有限公司

注册房地产估价师：熊皖霞 注册号：6420110007

熊学强 注册号：6420090005

估价报告出具日期：2022 年 7 月 8 日

估价报告编号：宁瑞联司评报字（2022）第 013 号

致估价委托人函

宁夏回族自治区中卫市沙坡头区人民法院：

我公司接受贵院的委托，对杨振玉位于中卫市城区中山小区西侧紫荆花城 A4#楼 2-402 号进行市场价值评估。

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

估价对象：位于中卫市城区中山小区西侧紫荆花城 A4#楼 2-402 号住宅房地产，包含土地使用权及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。

价值类型：市场价值，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。

价值时点：2022 年 6 月 24 日

估价方法：市场法、收益法

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，选用市场法、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，确定杨振玉位于中卫市城区中山小区西侧紫荆花城 A4#楼 2-402 号市场价值为：人民币 840,850.00 元。大写金额（人民币）：捌拾肆万零捌佰伍拾元整。详见下表：

房产估价结果一览表

币种：人民币（元）

序号	不动产登记号	位置	用途	建筑面积 (m ²)	楼层	单价 m ² /元	市场价值
1	房权证卫字第 00001789 号	中卫市城区中山 小区西侧紫荆花 城 A4#楼 2-402	住宅	134.73	4/5	6241	840,850.00
合 计							840,850.00

特别提示：

1、本估价结果为市场价值。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。

2、本次估价中，向估价委托人《房地产估价结果报告》5份。

3、本报告结论仅作为为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不得用于其他目的。因重大误解、委托提供资料的真实性、准确性、合法性不实或第三方使用报告不当造成的损失与本评估公司及注册房地产估价师无关，且本报告自动失效。

4、本估价报告使用期限为一年。即估价目的自估价报告完成之日起一年内实现，如市场状况变化很大或超过一年时，需重新进行估价。

5、应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用评估报告。否则，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任；

6、评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是评估对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证；

7、财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致评估结果对应的评估对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致，发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才会使用；

8、在评估报告使用期限或者评估结果有效期内，评估报告或者评估结果未使用之前，如果评估对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才会使用；

9、当事人、利害关系人收到评估报告后五日内可对评估报告的参照标准、计算方法或者评估结果等向人民法院提出书面异议；当事人、利害关系人对评估机构作出的说明仍有异议的，可以提请人民法院委托评估行业组织进行专业技术评审。

10、评估对象被迫转让及处置后，存在被执行人不自愿配合交付的可能。如该情况发生，评估结果的实现将会受到重大不利影响，增添评估对象过户的困难，增加执行人的相关费用等。特提醒报告使用人注意。

11、估价人员对评估对象交易税费负担方式及其对评估对象市场价格的影响给予了必要关注。人民法院未书面明确评估对象交易税费负担方式，本次评估对交易税费的负担方式为：按照法律法规规定，转让人和买受人各自负担。如交易税费负担方式发生改变将会对评估价值产生影响，应相应调整评估结果。

宁夏瑞联房地产资产评估有限公司

法定代表人：熊学

二〇二二年七月八日

目 录

估价师声明.....	4
估价假设和限制条件.....	5
一、估价委托人.....	8
二、房地产估价机构.....	8
三、估价目的.....	8
四、估价对象.....	8
五、价值时点.....	10
六、价值类型.....	10
七、估价原则.....	10
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.....	13
十二、实地查勘期.....	13
十三、估价作业期.....	13
附 件.....	14

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。

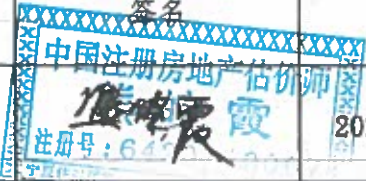

2. 本估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

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. 注册房地产估价师熊皖霞已于 2022 年 6 月 24 日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看并进行了记录，但仅限于估价对象的外观与目前维护管理状况，尤其因提供资料有限，我们不承担对估价对象结构质量、建筑面积数量准确性和相应权益的责任，也不承担其他被遮盖，未暴露及难于接触到的部分进行检视的责任。我们不承担对建筑物结构质量进行调查的责任。

6. 参加估价的注册房地产估价师签章

姓名	注册号	签名	签名日期
熊皖霞	6420110007		2022 年 7 月 8 日
熊学强	6420090005		2022 年 7 月 8 日

估价假设和限制条件

一、一般假设

1、对估价所依据的估价对象权属、面积、用途等资料进行了审慎的检查，我们没有理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性，本次估价假设委托方提供的资料合法性、真实性、准确性、完整性。

2、我们对估价对象的安全性给予了必要关注，但未对估价对象做建筑物基础和结构上的测量和试验，本次估价假设其无基础、结构等方面的重大质量问题，估价对象安全、可靠。

3、我们对估价对象本身及周边的环境污染给予了必要关注，但没有进行专业的环境污染检测，本次估价假设估价对象本身及周边没有重大环境污染。

4、估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。

5、洽谈交易期间房地产价值将保持稳定。

6、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。

7、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。

8、不考虑特殊买家的附加出价。

9、本次估价以估价对象处于完全的公开市场条件为假设前提。

10、估价对象应以保持现状继续使用为估价前提。

11、估价人员对评估对象是否存在欠缴税金及相关费用（包括税收、物业费、供暖费、水电气费等及其滞纳金）给予了必要关注。人民法院未明确存在欠缴税金及相关费用，本次评估假定评估对象不存在欠缴税金及相关费用。

12、估价人员对评估对象是否存在租赁权、用益物权及占有使用情况给予了必要关注。人民法院未明确存在租赁权、用益物权及占有使用情况，房地产估价机构经过尽职调查后也未发现、掌握相关情况。本次评估假定评估对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况。

13. 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。

二、未定事项假设

本次估价的估价对象不存在未定事项，故本估价报告无未定事项假设。

三、背离事实假设

假设估价对象在估价时点不存在用益物权、抵押、担保、查封、其他优先受偿权等。

四、不相一致假设

本次估价的估价对象不存在不相一致假设，故本估价报告没有不相一致假设。

五、依据不足假设

本次估价的估价对象不存在依据不足事项，故估价报告没有依据不足假设。

六、其他假设

1、本报告出具的价格包含了国有土地使用权出让金。如至估价时点止，原产权人尚有任何有关估价对象的应缴未缴税费，应按照规定缴纳或从评估价值中相应扣减。

2、估价结果是反映估价对象在本次估价目的下的市场价格参考，估价时没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系发生变化、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市场价值的影响，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评估价值的影响。当上述条件发生变化时，评估结果一般亦会发生变化。

3、估价结果未考虑估价对象及产权所有人已承担的债务、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。

4、本次估价未考虑物业变现费用和其不确定性，以及物业转让时应缴纳的各项税费等对估价结果的影响，提请报告使用者注意。

七、本报告使用限制条件

1、本报告结论仅作为委托方了解涉案估价对象房地产价值提供参考依据，不得用于其他目的。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、本估价报告使用期限为一年。即估价目的自估价报告出具之日起一年内实现，如市场状况变化很大或超过一年时，需重新进行估价。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、估价结果为估价对象在价值时点的公开市场价值（含增值税）。

4、本报告专为委托人使用，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委托方及评估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，估价机构和估价人员不承担相应的责任。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。

5、本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字，评估机构盖章后作为一个整体时有效。

八、其他说明

1、估价过程中遇到的不确定因素、或有事项等非估价人员执业水平和能力所能评定估算，估价人员和估价机构对这些类事项不承担任何责任。

2、估价委托人对所提供资料的真实性、完整性、合法性负责，如因资料的失真，不完整等原因引起的后果，估价人员和估价机构不承担任何责任。

3、报告所称“市场价值”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。

4、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。

估价结果报告

一、估价委托人

估价委托人：宁夏回族自治区中卫市沙坡头区人民法院

住所：中卫市沙坡头区鸣沙路 57 号

二、房地产估价机构

估价机构名称：宁夏瑞联房地产资产评估有限公司

法定代表人：熊学强

统一社会信用代码：916402007632359322

机构地址：大武口区长庆东街 378 号

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[2013]第 027 号

联系人：熊皖霞

联系电话：13309560603

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

位于中卫市城区中山小区西侧紫荆花城 A4#楼 2-402 号住宅房地产，包含土地使用权及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。

(二)估价对象基本状况

1. 名称：杨振玉位于中卫市城区中山小区西侧紫荆花城 A4#楼 2-402 号住宅房地产。
2. 坐落：中卫市城区中山小区西侧紫荆花城 A4#楼 2-402 号。
3. 规模：估价对象房屋建筑面积：134.73 m²。
4. 用途：估价对象实际用途为住宅。
5. 共有情况：无。
6. 权属：根据估价委托人提供的石嘴山市不动产登记信息查询单，确定估价对象产权人为杨振玉。
7. 查封情况：有。

8. 查封机关：中卫市沙坡头区人民法院。
9. 抵押情况：有。
10. 抵押权人：宁夏银行股份有限公司中卫鼓楼北街小微支行。

③土地基本状况

1. 土地使用权人：杨振玉。
2. 四至：东至：中山街；南至：中央西大道；西至：阳光巷；北至：民生路。
3. 土地形状：不规则。
4. 土地面积：分摊面积 26.95 m²。
5. 空间布局：三室二厅一厨二卫。
6. 土地终止日期：2054 年 6 月 4 日。
7. 开发程度：至价值时点时，土地开发程度达到宗地红线外“七通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通气、通暖），内“七通一平”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通暖、通气及场地平整）。

④建筑物基本状况

1. 建成时间：2009 年。
2. 建筑结构：估价对象为钢筋混凝土。
3. 设施设备：估价对象通上、下水、通讯、通电、通暖、通气等设施齐全，能正常使用。
4. 使用及维护状况：估价对象维护保养较好，其具体状况详见下表，其具体状况详见下表：

序号	房屋权证	用途	建成年代	楼层	建筑面积 (m ²)	基本情况
1	房权证卫字第 00001789 号	住宅	2009 年	4/5	134.73	客厅：墙面：壁纸，地面：木地板，屋面：石膏吊顶，窗户：铝合金，门：防盗门、套装门 厨房：墙面：瓷砖，地面：瓷砖，屋面：集成吊顶，门：推拉玻璃门，窗户：铝合金，整体橱柜 卧室：地面：木地板、墙面：壁纸，屋面：乳胶漆，门：套装门，窗户：铝合金，整体衣柜 卫生间：墙面：瓷砖，地面：瓷砖、屋面：集成吊顶，门：铝合金玻璃门，坐便器、洗手盆、淋浴器、浴盆

五、价值时点

本次估价的价值时点估价委托人未作特别要求，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之日 2022 年 6 月 24 日作为本次估价对象的价值时点。

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

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。

（一）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。

（二）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。

（三）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。

（四）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。

（五）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。

八、估价依据

1. 法律、法规和政策性文件

(1) 《中华人民共和国城市房地产管理法》；

- (2)《中华人民共和国土地管理法》；
- (3)《中华人民共和国资产评估法》（国家主席令第 46 号）；
- (4)《不动产登记暂行条例》（国务院令第 656 号）；
- (5)《中华人民共和国城市房地产管理法》（国家主席令第 72 号）；
- (6)《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）等法律法规。

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)《房地产估价报告评审标准（试行）》（2011 年 6 月 21 日）；
- (4)《设置房地产处置司法评估指导意见（试行）》（中房学[2021]37 号）。

3. 估价委托人提供的相关资料

- (1)《中卫市不动产登记信息查询单》等复印件；
- (2)抵押权登记信息复印件；
- (3)查封登记信息。

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房地产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

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。

(1)所采用方法的选择

本次估价对象为位于中卫市城区中山小区西侧紫荆花城 A4#楼 2-402 号住宅房地产。估价对象所处市场交易活跃，类似交易案例较多，因此本次估价采用比较法；同时类似房地产有出租资料，故采用收益法进行评估；估价对象的建筑成本不易取的，故未采用成本法；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。综上所述，本次采用市场法、收益法对估价对象进行评估，并结合实际情况确定估价对象的客观公开市场价值。

1、比较法

名称与定义：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。该方法适用于估价对象所在区域房地产市场交易活跃，能够搜集到在价值时点近期交易的、与估价对象类似房地产交易实例的房地产估价。

方法步骤：搜集交易实例；选取可比实例；建立比较基础；进行交易情况修正；进行市场状况调整；进行房地产状况调整；计算比较价值。

可比实例选取：本次估价选用了与估价对象房地产相似的 3 个可比实例，且可比实例成交时间与估价时点接近，位置较近，与估价对象房地产相似。

测算公式：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

名称与定义：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。该方法适用于估价对象有收益或有潜在收益，且未来收益和风险能够可靠地预测的房地产估价。

方法步骤：选择具体估价方法；测算收益期或持有期；测算未来收益；确定报酬率或资本化率、收益系数；计算收益价值。

测算公式：
$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+i)^i}$$

式中：V——收益价值

A——房地产未来净收益

Y——房地产的报酬率

n——收益期

十、估价结果

注册房地产估价师根据估价目的，遵循公正的估价原则，按照科学的估价程序，运用适当的估价方法，评估对象杨振玉位于中卫市城区中山小区西侧紫荆花城 A4#楼 2-402 号在估价假设限制条件下，于价值时点 2022 年 6 月 24 日，确定杨振玉位于中卫市城区中山小区西侧紫荆花城 A4#楼 2-402 号市场价值为：人民币 840,850.00 元。

杨振玉位于中卫市城区中山小区西侧紫荆花城 A4#楼 2-402 号住宅房地产市场价值评估

大写金额(人民币):捌拾肆万零捌佰伍拾元整。详见下表:

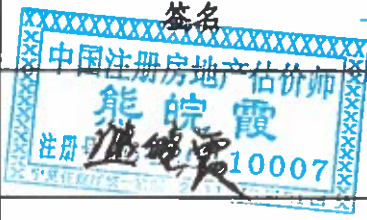

估价结果汇总表

币种:人民币(元)

序号	不动产登记号	位置	用途	建筑面积 (m ²)	楼层	单价 m ² /元	市场价值
1	房权证卫字第 00001789号	中卫市城区中山 小区西侧紫荆花 城A4#楼2-402	住宅	134.73	4/5	6241	840,850.00
合 计							840,850.00

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
熊皖霞	6420110007		2022年7月8日
熊学强	6420090005		2022年7月8日

十二、实地查勘期

2022年6月24日

十三、估价作业期

2022年6月24日—2022年7月8日

宁夏瑞联房地产资产评估有限公司

二〇二二年七月八日

附 件

1. 《宁夏回族自治区中卫市沙坡头区人民法院价格鉴定委托书》；
2. 估价对象位置图；
3. 现场查勘相关照片；
4. 估价对象权属证明复印件；
5. 房地产估价机构营业执照和房地产估价机构备案证书复印件；
6. 注册房地产估价师注册证书复印件。



宁夏回族自治区中卫市沙坡头区人民法院 价格评估委托书

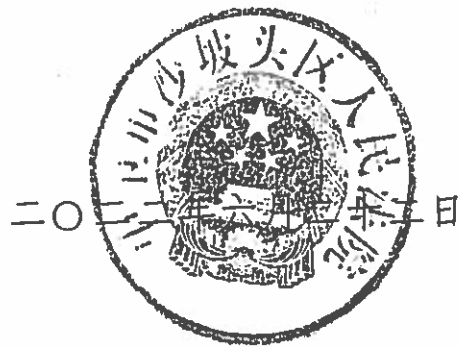
(2021)宁0502执恢23号

宁夏瑞联房地产评估有限公司:

本院执行申请执行人宁夏银行股份有限公司中卫鼓楼北街小微支行与被执行人杨振玉、王春燕、王春林金融借款合同纠纷一案,需对附件清单所列财产进行价格评估。依照《最高人民法院关于人民法院执行工作若干问题的规定(试行)》第47条、《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》第四条规定,请你单位对附件清单所列财产进行价格评估,于一个月内完成评估工作并将书面评估报告一式五份及时报送我院。

附:委托评估财产清单

1. 被执行人杨振玉名下位于中卫市沙坡头区紫荆花城A4#楼2单元402室(房权证号:房权证卫字第00001789号)房屋;
2. 被执行人杨振玉名下位于中卫市沙坡头区紫荆花城B3#楼1单元102室(房权证号:卫房权证沙坡头区字第2014006857号)房屋。



联系人:胡敬易

联系电话:0955-7074341; 15296951981

本院地址:中卫市沙坡头区鸣沙路57号

邮编:755000



中卫市不动产登记信息查询单

查询编号：1539146397146660866

查档情况	查询人姓名	胡敬易		联系电话				
	证件名称	其它		证件号码	640501124			
产权情况	产权人	杨振玉		证件号码	642123197110091330			
	产权证号	00001789						
	房屋坐落	中卫市城区中山小区西侧紫荆花城A4#楼2-102						
	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	取得价格 (万元)	附记
ZJHCAF W00032 996	钢和钢筋混凝土结构	5	4	134.73	住宅		0	
土地状况								
使用权类型	分摊面积 (m ²)	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	26.95	城镇住宅用地			出让	2054-06-01		
共有人信息	共有人姓名		共有人份额		共有证号			
	杨振玉				642123197110091330			
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	是		是	否	否		

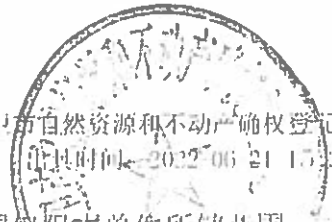
备注：

本证明书依据不动产登记簿内容出具，仅供参考

调阅人 贾玉-综窗

中卫市自然资源和不动产登记中心

打印时间：2022-06-21 15:29:56



注：该查询记录指依法已登记的不动产登记信息，本次查询范围仅限本单位所辖范围，本次查询范围权限仅限本单位现用不动产统一登记信息管理平台登记范围。根据《不动产登记暂行条例》第二十八条规定，不得将查询获得的不动产登记资料用于其他目的；未经权利人同意，不得泄露查询获得的不动产登记资料。

抵押权登记信息

不动产单元号: 640502100016GB00070F01140009 抵押不动产类型: 土地 土地和房屋 土地和在建建筑物
林地和林木 海域 海域和构筑物 其他

内容	业务号	T20150211013401	T906250068094378301	T20170217000201
抵押权人		中国邮政储蓄银行股份有限公司中卫市沙坡头区支行	中国农业银行中卫支行	宁夏银行股份有限公司中卫鼓楼北街小微支行
证件种类		营业执照		营业执照
证件号		640500100002854	0	91640500MA75W94RXM
抵押人		杨振玉	杨振玉	杨振玉
抵押方式		一般抵押	一般抵押	一般抵押
登记类型		首次登记	首次登记	首次登记
登记原因		合同设立	合同设立	合同设立
在建建筑物坐落				中卫市城区中山小区西侧紫荆花城A1#楼2-402
在建建筑物抵押范围				以抵押合同为准
被担保主债权数额(万元)		37	20	60
最高债权数额(万元)				
担保范围				
债务履行期限(债权确定期间)		2015年02月11日起 2021年02月11日止	2009年06月25日起 2019年06月24日止	2017年02月16日起 2018年02月15日止
是否存在禁止或限制转让抵押不动产的约定				是
最高债权确定事实和数额				
不动产登记证明号		2015101344	0002621	宁(2017)中卫市不动产证明第0001351号
登记时间		2016年11月05日	2016年11月05日	2017年02月20日
登簿人		李慧玲	李慧玲	李慧玲
注销抵押业务号		T201701250046_201	T201411130091_201	
注销抵押原因		土地及房屋抵押权注销登记	土地及房屋抵押权注销登记	

2022.6.21 15:29

查封登记信息

不动产单元号：640502100016GB00070F01230006

内容	业务号	T20171123002401	20190820002101	20190904005401	20190930005201
查封机关		中卫市沙坡头区人民法院	中卫市沙坡头区人民法院	中卫市沙坡头区人民法院	中卫市沙坡头区人民法院
查封类型		查封	轮候查封	轮候查封	轮候查封
查封文件		协助执行通知书	(2019)宁0502执1028号	(2019)宁0502执1876号	(2019)宁0502执987号
查封文号		(2017)宁0502执1665号之一	(2019)宁0502执1028号	(2019)宁0502执1876号	(2019)宁0502执987号
查封期限		2017年11月23日起 2020年11月22日止	2019年08月20日起 2022年08月19日止	2019年09月04日起 2022年09月03日止	2019年09月30日起 2022年09月29日止
查封范围		中卫市城区中山小区 西侧紫荆花城A4#楼 2-402、中卫市城区 中山小区西侧紫荆花 城B3#楼1-102	中卫市城区中山小区 西侧紫荆花城A4#楼 2-402等	中卫市城区中山小区 西侧紫荆花城A4#楼 2-402等	中卫市城区中山小区 西侧紫荆花城B3#楼 1-102等
登记时间		2017年11月23日	2019年08月20日	2019年09月04日	2019年09月30日
登簿人		李晓霞	徐燕萍	徐燕萍	徐燕萍
解封业务号					
解封机关					
解封文件					
解封文号					
登记时间		2021年06月03日			
登簿人					
附记		根据《不动产登记暂行条例实施细则》第九十二条规定，该查封期限届满，法院未续封自动失效。	原告：宁夏中卫农村商业银行股份有限公司 法官名称：马晓平；联系电话：17695130459 被查封权利人：杨振玉 宁夏中卫农村商业银行股份有限公司申请执行刘鹏飞等金融借款合同纠纷一案	原告：宁夏银行股份有限公司中卫鼓楼北街小微支行 法官名称：杨旭；联系电话：18395111366 被查封权利人：杨振玉 宁夏银行股份有限公司中卫鼓楼北街小微支行与被执行人杨振玉等金融借款合同纠纷一案	原告：宁夏中卫农村商业银行股份有限公司 法官名称：王桂贞；联系电话：17795585996 被查封权利人：王春燕、杨振玉 申请执行人宁夏中卫农村商业银行股份有限公司与被执行人王春燕、杨振玉等金融借款合同纠纷一案



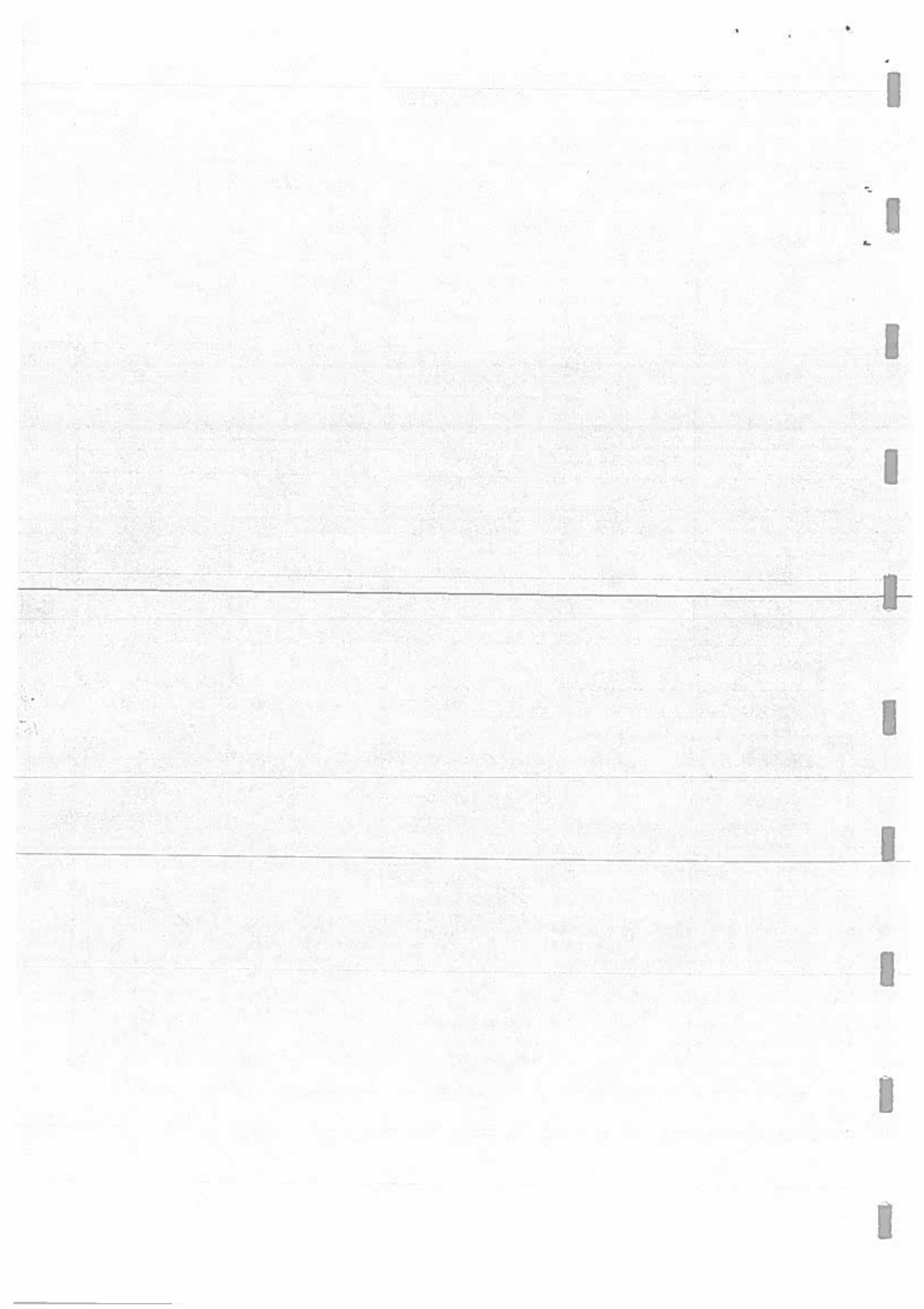


查封登记信息

不动产单元号：640502100016GB00070F01230006

内容	业务号	20200421012301	20200527017301	20200604006401	20200623009501
查封机关		中卫市沙坡头区人民法院	中卫市公安局沙坡头区分局	中卫市沙坡头区人民法院	贺兰县人民法院
查封类型		轮候查封	轮候查封	轮候查封	轮候查封
查封文件		(2020)宁0502执132号	卫沙公(经侦)封通/通字[2020]755号	(2020)宁0502执131号	(2020)宁0122执125号
查封文号		(2020)宁0502执132号	卫沙公(经侦)封通/通字[2020]755号	2020)宁0502执131号	(2020)宁0122执125号之一
查封期限		2020年04月21日起 2023年04月20日止	2020年05月27日起 2022年05月26日止	2020年06月04日起 2023年06月03日止	2020年06月23日起 2023年06月22日止
查封范围		中卫市城区中山小区西侧紫荆花城A4#楼2-402等	中卫市城区中山小区西侧紫荆花城A4#楼2-402等	中卫市城区中山小区西侧紫荆花城A4#楼2-402等	中卫市城区中山小区西侧紫荆花城A4#楼2-402等
登记时间		2020年04月21日	2020年05月27日	2020年06月04日	2020年06月23日
登簿人		徐燕萍	徐燕萍	徐燕萍	徐燕萍
解封业务号					
解封机关					
解封文件					
解封文号					
登记时间			2022年05月26日		
登簿人					
附记		原告：赵智忠 法官名称：段旭东；联系电话：18109569698 被告：杨振玉 赵智忠与被执行人杨振玉民间借贷纠纷一案	原告：中卫市公安局沙坡头区分局 法官名称：魏宏攀；联系电话：18109550001 被告：杨振玉 兆斯特非法吸收公众存款一案 根据《不动产登记暂行条例实施细则》第九十二条规定，该查封期限届满，法院未续封自动失效。	原告：魏强 法官名称：周飞鹏；联系电话：17709569030 被告：杨振玉 魏强与被执行人杨振玉民间借贷纠纷一案	原告：中安金控管理有限公司 法官名称：段旭东；联系电话：18109569698 被告：杨振玉 中安金控管理有限公司与被执行人王存燕等追偿权纠纷一案

1.6
15

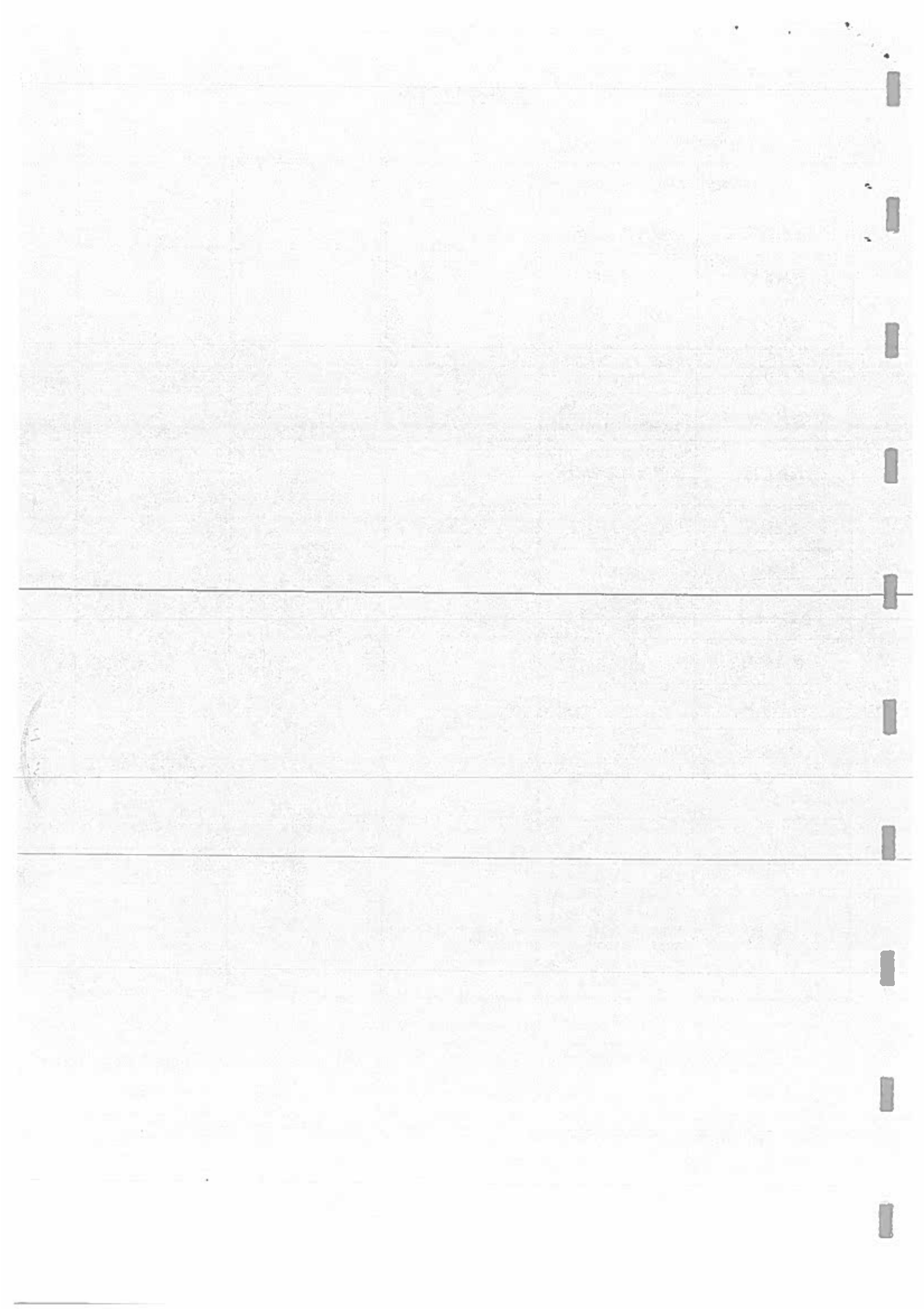


查封登记信息

不动产单元号：640502100016GB00070F01230006

内容	业务号	20201217006701		
查封机关		沙坡头区人民法院		
查封类型		轮候查封		
查封文件		(2017)宁0502执1665号之一		
查封文号		(2017)宁0502执1665号		
查封期限		2020年12月17日起 2023年12月17日止		
查封范围		中卫市城区中山小区 西侧紫荆花城A4#楼 2-402等		
登记时间		2020年12月17日		
登簿人		徐燕萍		
解封业务号				
解封机关				
解封文件				
解封文号				
登记时间				
登簿人				
附记		原告：中卫市乐农生态移民产业发展小额贷款有限公司 法官名称：马晓平；联系电话：17695130459 被查封权利人：杨振玉 借款纠纷		

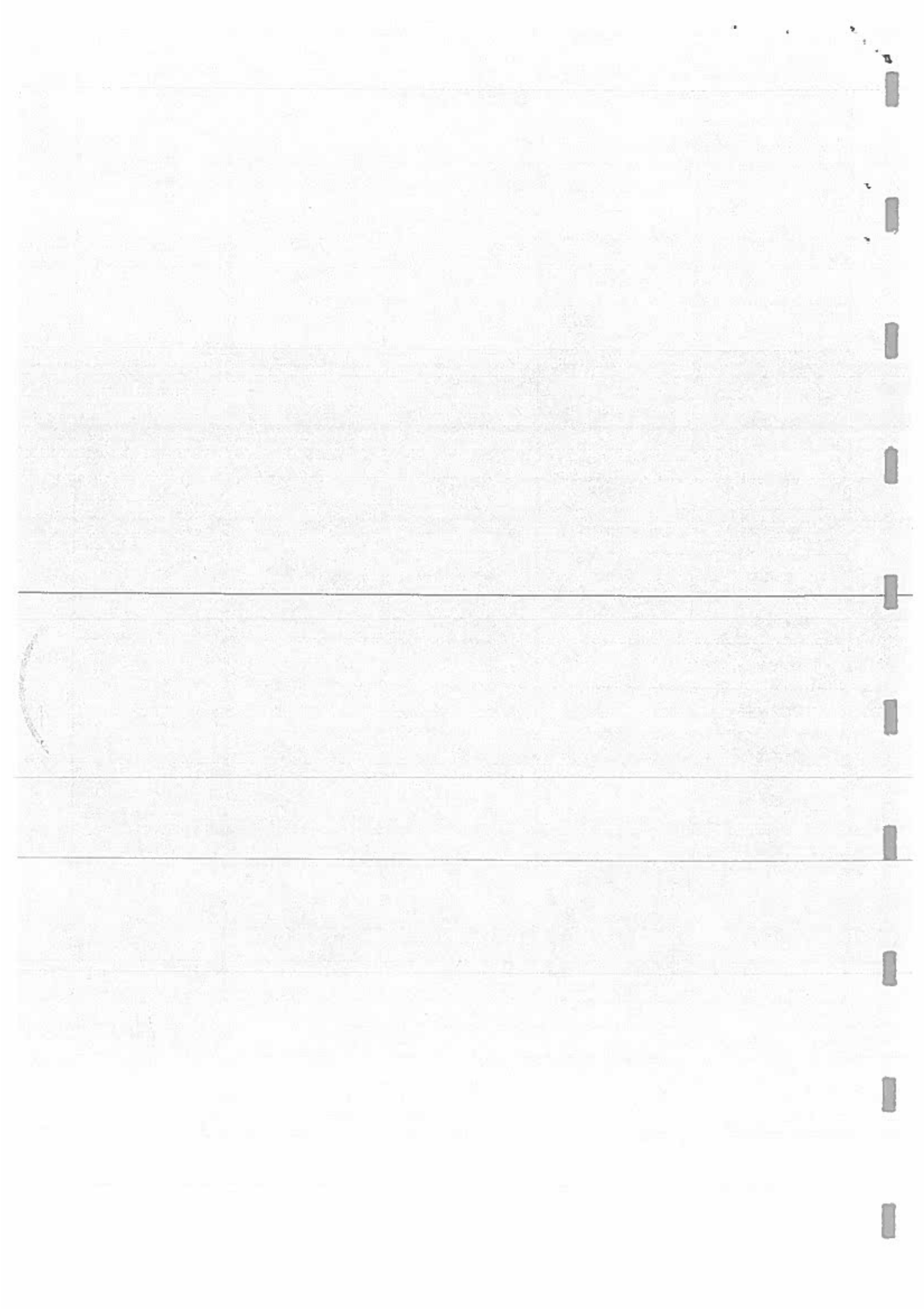
2
3



查封登记信息

不动产单元号: 640502100016GB00070F01140009

内容	业务号	20201217006701	SPT20211224003001	SPT20220511007601	
查封机关	沙坡头区人民法院	甘肃省景泰县人民法院	中卫市沙坡头区人民法院		
查封类型	轮候查封	轮候查封	轮候查封		
查封文件	(2017)宁0502执1665号之一	(2021)甘0423执1465、1466号之一	(2021)宁0502执4169号		
查封文号	(2017)宁0502执1665号	(2021)甘0423执1465、1466号之一	(2021)宁0502执4169号		
查封期限	2020年12月17日起 2023年12月17日止	2021年12月24日起 2024年12月23日止	2022年05月11日起 2025年05月10日止		
查封范围	中卫市城区中山小区 西侧紫荆花城A4#楼 2-402等	中卫市城区中山小区 西侧紫荆花城A4#楼 2-402	中卫市城区中山小区 西侧紫荆花城A4#楼 2-402		
登记时间	2020年12月17日	2021年12月24日	2022年05月11日		
登簿人	徐燕萍	徐燕萍-综窗	徐燕萍-综窗		
解封业务号					
解封机关					
解封文件					
解封文号					
登记时间					
登簿人					
附记	原告: 中卫市乐农生态移民产业发展小额贷款有限公司 法官名称: 马晓平; 联系电话: 17695130459 被查封权利人: 杨振玉 借款纠纷		原告: 李占宁 送达人: 刘嘉琪、李飞 送达人电话: 18695377737		

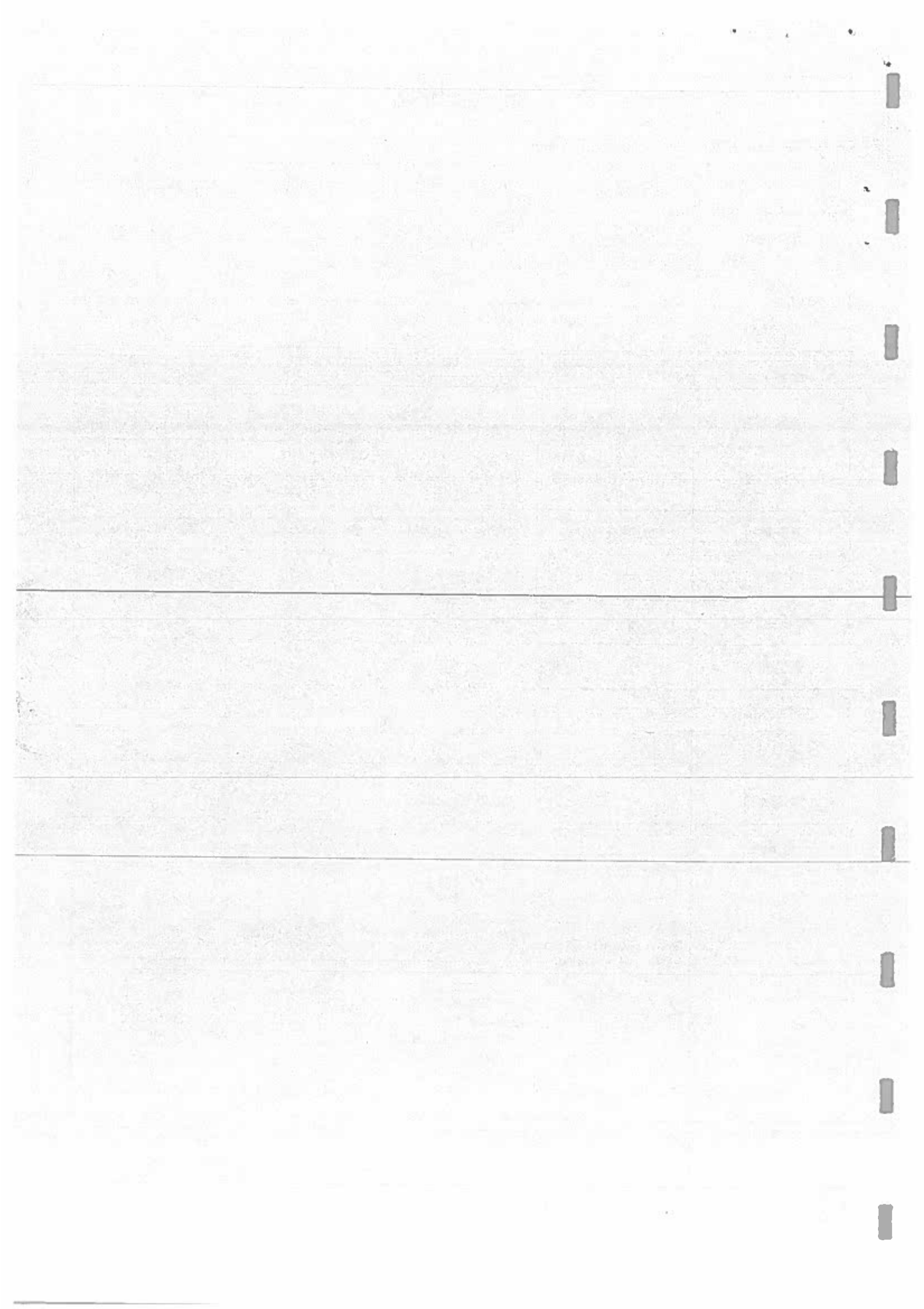


查封登记信息

不动产单元号：640502100016GB00070F01140009

内容	业务号	20200421012301	20200527017301	20200604006401	20200623009501
查封机关		中卫市沙坡头区人民法院	中卫市公安局沙坡头区分局	中卫市沙坡头区人民法院	贺兰县人民法院
查封类型		轮候查封	轮候查封	轮候查封	轮候查封
查封文件		(2020)宁0502执132号	卫沙公(经侦)封通/通字[2020]755号	(2020)宁0502执131号	(2020)宁0122执125号
查封文号		(2020)宁0502执132号	卫沙公(经侦)封通/通字[2020]755号	2020)宁0502执131号	(2020)宁0122执125号之一
查封期限		2020年04月21日起 2023年04月20日止	2020年05月27日起 2022年05月26日止	2020年06月04日起 2023年06月03日止	2020年06月23日起 2023年06月22日止
查封范围		中卫市城区中山小区 西侧紫荆花城A4#楼 2-402等	中卫市城区中山小区 西侧紫荆花城A4#楼 2-402等	中卫市城区中山小区 西侧紫荆花城A4#楼 2-402等	中卫市城区中山小区 西侧紫荆花城A4#楼 2-402等
登记时间		2020年04月21日	2020年05月27日	2020年06月04日	2020年06月23日
登簿人		徐燕萍	徐燕萍	徐燕萍	徐燕萍
解封业务号					
解封机关					
解封文件					
解封文号					
登记时间			2022年05月26日		
登簿人					
附记		原告：赵智忠 法官名称：段旭东；联系电话：18109569698 被告查封权利人：杨振玉 赵智忠与被执行人杨振玉民间借贷纠纷案	原告：中卫市公安局沙坡头区分局 法官名称：魏宏攀；联系电话：18109550001 被告查封权利人：杨振玉 兆斯特非法吸收公众存款一案 根据《不动产登记暂行条例实施细则》第九十二条规定，该查封期限届满，法院未续封自动失效。	原告：魏强 法官名称：周飞鹏；联系电话：17709569030 被告查封权利人：杨振玉 魏强与被执行人杨振玉民间借贷纠纷案	原告：中安金控管理有限公司 法官名称：段旭东；联系电话：18109569698 被告查封权利人：杨振玉 中安金控管理有限公司与被执行人王存燕等追偿权纠纷案

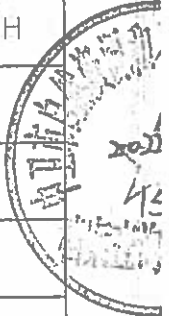
6. 39



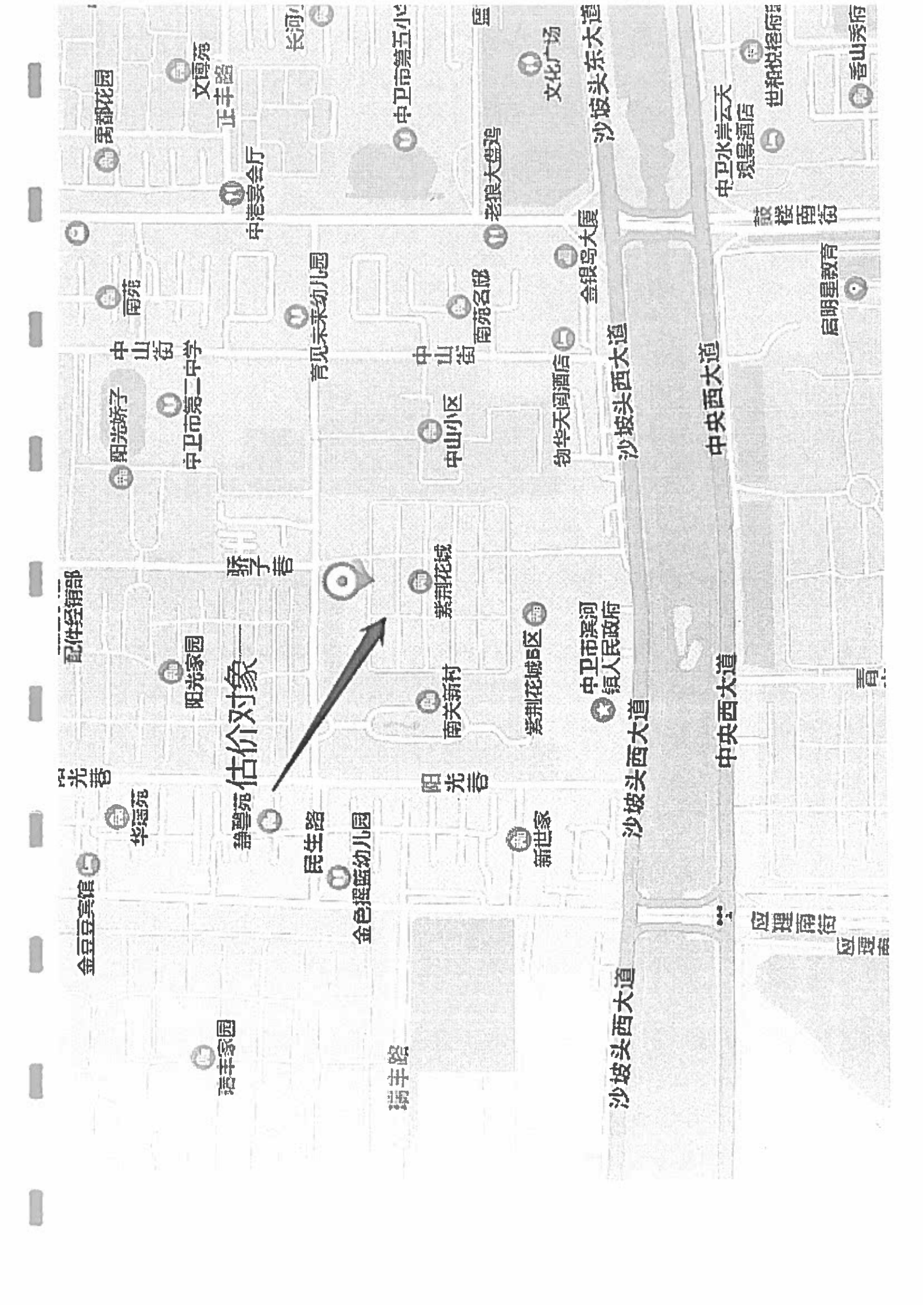
查封登记信息

不动产单元号：640502100016GB00070F01140009

内容	业务号	T20171123002401	20190820002101	20190904005401	20190930005201
查封机关		中卫市沙坡头区人民法院	中卫市沙坡头区人民法院	中卫市沙坡头区人民法院	中卫市沙坡头区人民法院
查封类型		查封	轮候查封	轮候查封	轮候查封
查封文件		协助执行通知书	(2019)宁0502执1028号	(2019)宁0502执1876号	(2019)宁0502执987号
查封文号		(2017)宁0502执1665号之一	(2019)宁0502执1028号	(2019)宁0502执1876号	(2019)宁0502执987号
查封期限		2017年11月23日起 2020年11月22日止	2019年08月20日起 2022年08月19日止	2019年09月04日起 2022年09月03日止	2019年09月30日起 2022年09月29日止
查封范围		中卫市城区中山小区 西侧紫荆花城A4#楼 2-402、中卫市城区 中山小区西侧紫荆花 城B3#楼1-102	中卫市城区中山小区 西侧紫荆花城A4#楼 2-402等	中卫市城区中山小区 西侧紫荆花城A4#楼 2-402等	中卫市城区中山小区 西侧紫荆花城B3#楼 1-102等
登记时间		2017年11月23日	2019年08月20日	2019年09月04日	2019年09月30日
登簿人		李晓霞	徐燕萍	徐燕萍	徐燕萍
解封业务号					
解封机关					
解封文件					
解封文号					
登记时间		2021年06月03日			
登簿人					
附记		根据《不动产登记暂行条例实施细则》第九十三条规定，该查封期限届满，法院未续封自动失效。	原告：宁夏中卫农村商业银行股份有限公司 法官名称：马晓平；联系电话：17695130459 被查封权利人：杨振玉 宁夏中卫农村商业银行股份有限公司申请执行刘鹏飞等金融借款合同纠纷一案	原告：宁夏银行股份有限公司中卫鼓楼北街小微支行 法官名称：杨旭；联系电话：18395111366 被查封权利人：杨振玉 宁夏银行股份有限公司中卫鼓楼北街小微支行与被执行人杨振玉等金融借款合同纠纷一案	原告：宁夏中卫农村商业银行股份有限公司 法官名称：王桂贞；联系电话：17795585996 被查封权利人：王春燕、杨振玉 申请执行人宁夏中卫农村商业银行股份有限公司与被执行人王春燕、杨振玉等金融借款合同纠纷一案







估价对象

驷子巷



配件经销部

光巷

金豆豆宾馆

华庭苑

阳光家园

碧翠苑

民生路

金色摇篮幼儿园

瑞丰路

阳光巷

南关新村

新世家

紫荆花城

紫荆花城B区

中卫市滨河镇人民政府

沙坡头西大道

沙坡头西大道

中央西大道

中央西大道

金银岛大厦

沙坡头西大道

物华天阔酒店

中山小区

中山街

南苑名邸

老狼大盘鸡

文化广场

沙坡头东大道

中卫水云天

观景酒店

鼓楼南街

应理南街

启明星教育

应理街

香山秀府

世和悦控府邸

文博苑

正丰路

中港宴会厅

禹都花园

南苑

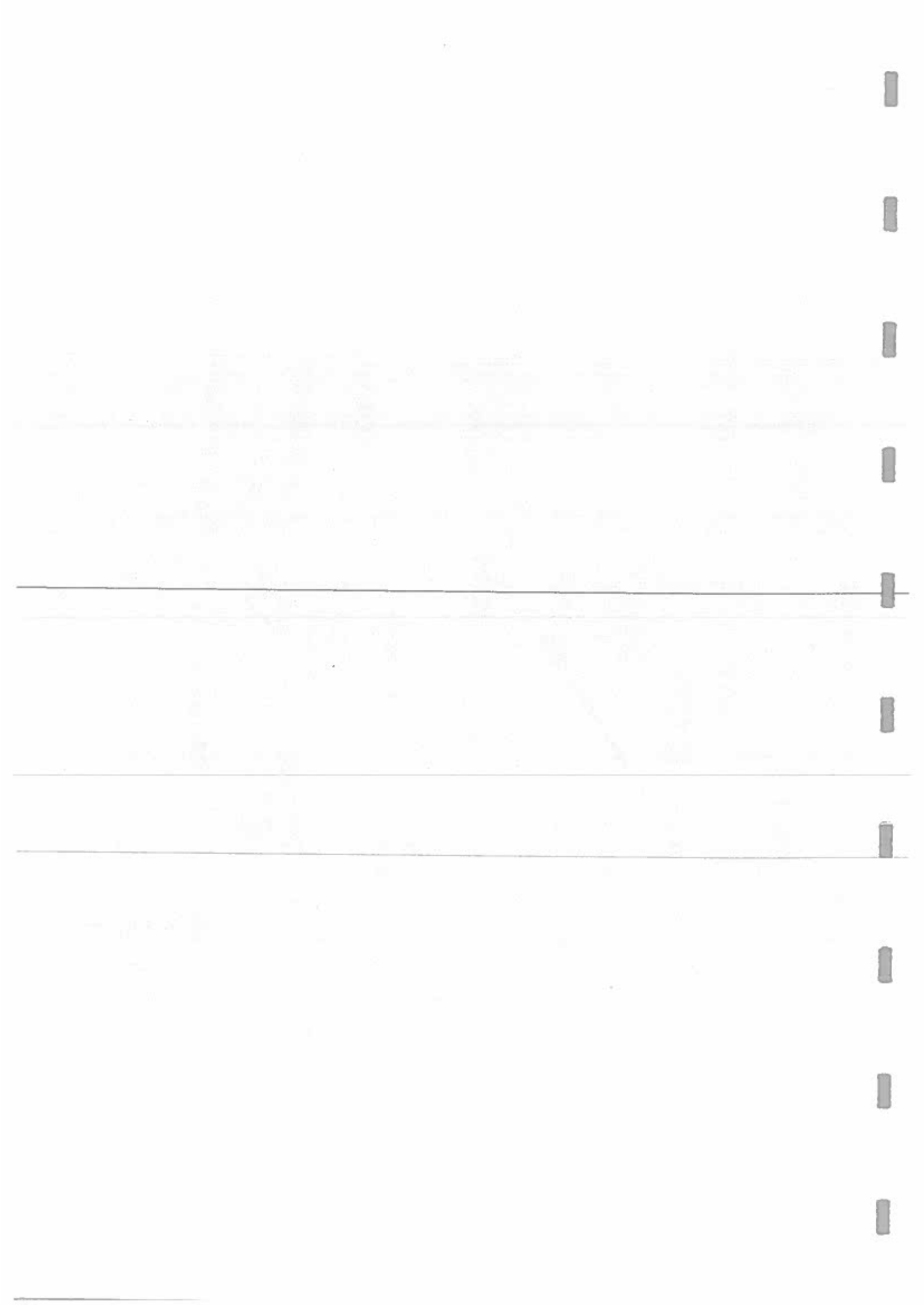
阳光骄子

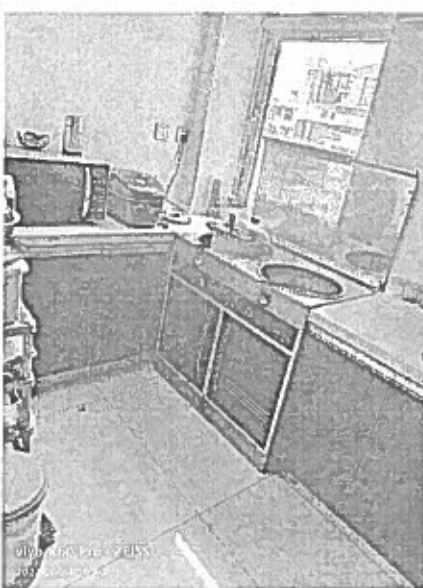
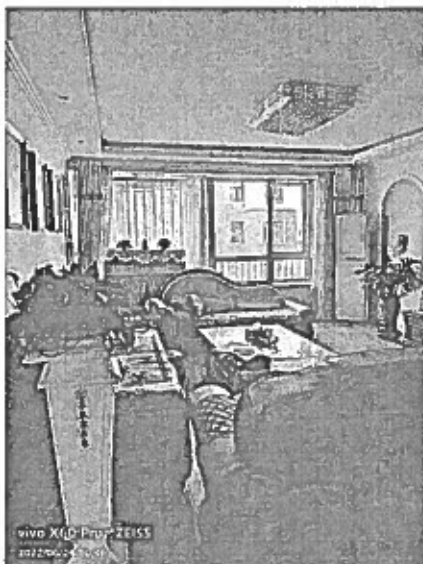
中卫市第二中学

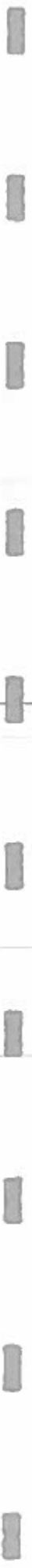
育见未来幼儿园

中卫市第五小学

长河









营业执照

(副本)

统一社会信用代码

916402007632359322

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



名称 宁夏瑞联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 熊学强

经营范围 房地产评估(贰级)；各类单项资产评估、企业整体资产评估、其他资产评估或项目评估；二手车鉴定、评估、咨询；代理记账；税务咨询服务；财政支出绩效评价***
(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 2004年12月07日

营业期限 2011年01月04日至2034年01月04日

住所 大武口区区长庆东街378号

登记机关

2021年04月15日

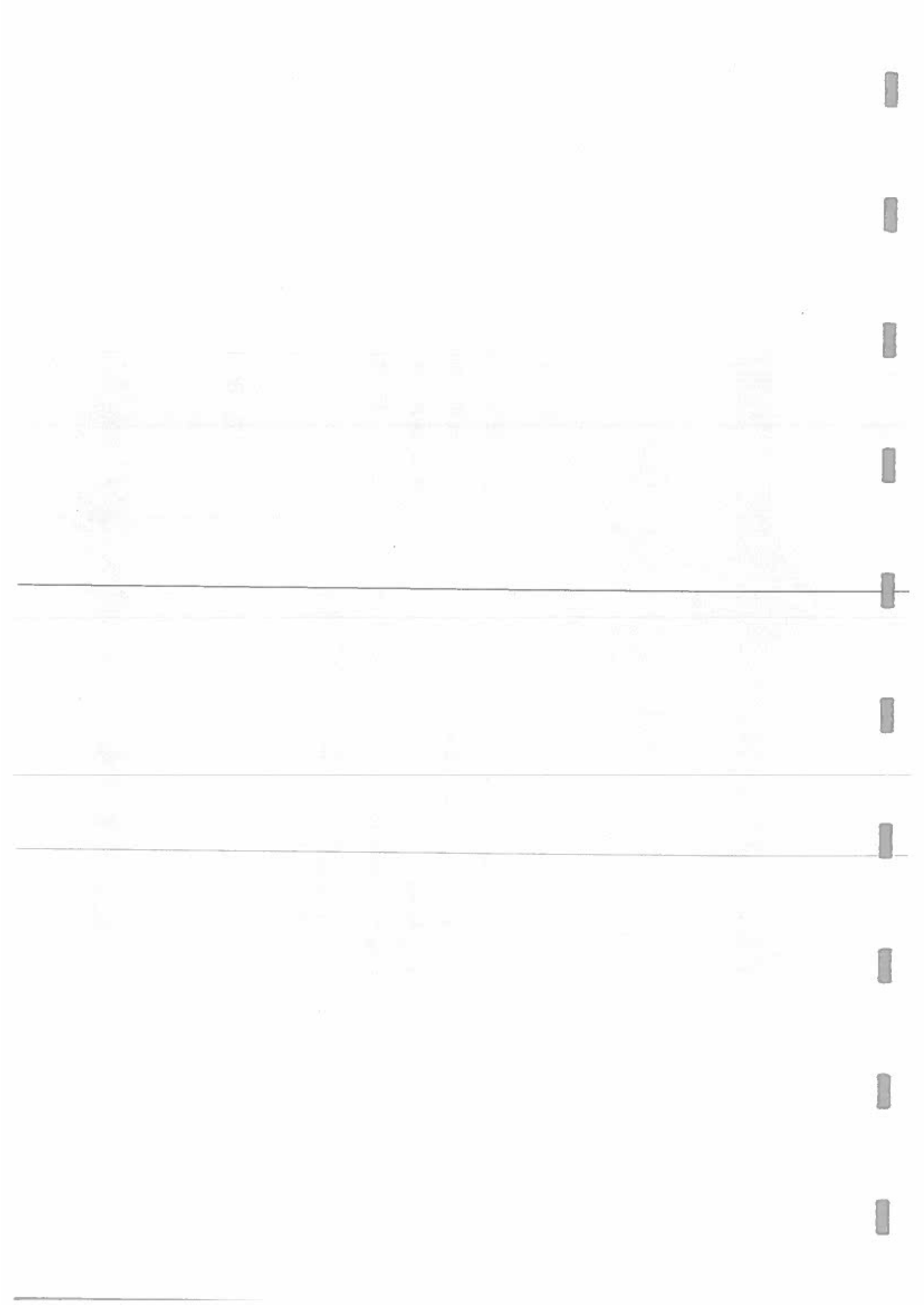


市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家
企业信用信息公示系统报送公示年度报告

www.gsxt.gov.cn

国家企业信用信息公示系统网址:

国家市场监督管理总局监制



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：宁夏瑞联房地产资产评估有限公司

法定代表人：
(执行事务合伙人) 熊学强

住所：石嘴山市大武口区长庆东街378号

统一社会信用代码：916402007632359322

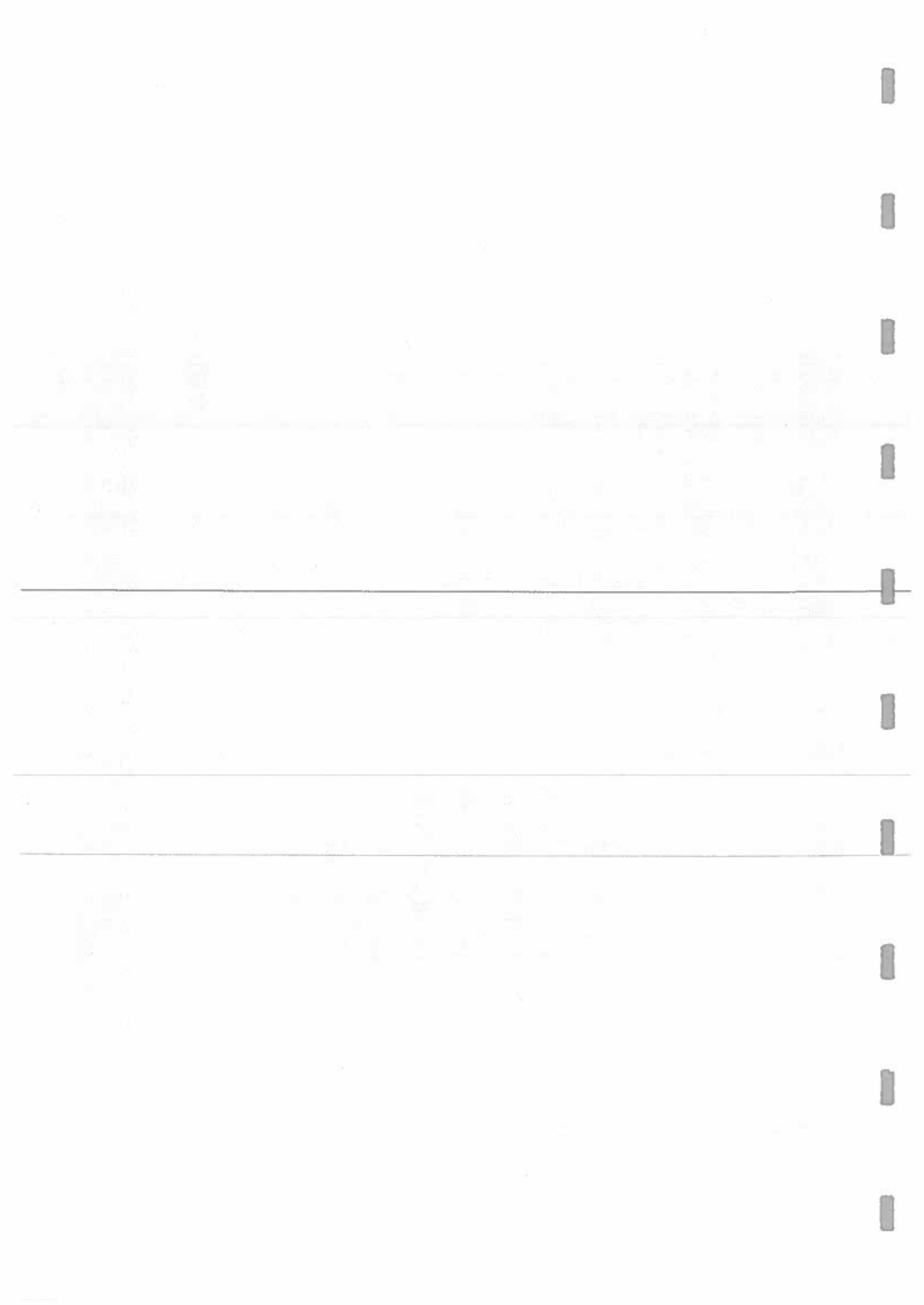
备案等级：贰级

证书编号：宁建房估证字[2013]第027号

有效期限：2019年11月29日—2022年11月28日



发证机关(公章)





中华人民共和国
住房和城乡建设部
注册房地产估价师证书
REGISTERED REAL ESTATE APPRAISER
CERTIFICATE OF QUALIFICATION

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. 00227458

姓名 / Full name

熊晓霞

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

G40202197304160543

注册号 / Registration No.

G420110007

执业机构 / Employer

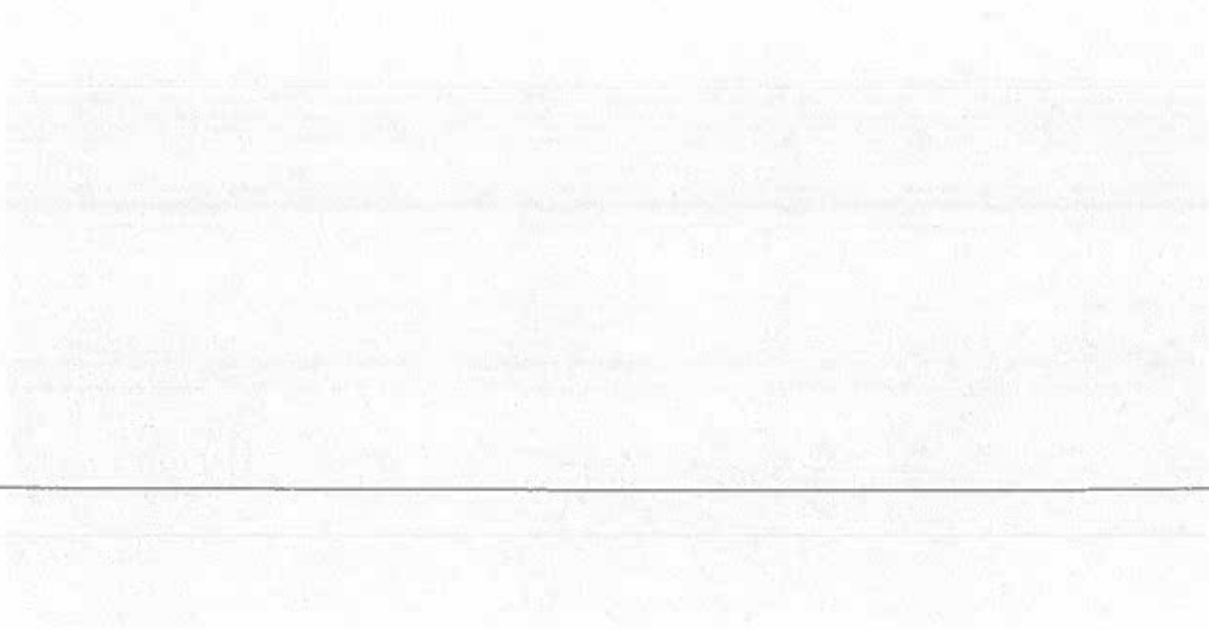
宁夏瑞联房地产资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-5-20

持证人签名 / Bearer's signature







中华人民共和国住房和城乡建设部
 注册房地产估价师资格证书
 Certificate of Registration for a Real Estate Appraiser
 Issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development

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.



发证机关
 No. 00165393

姓名 / Full name

熊学强

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

640202197507110511

注册号 / Registration No.

6420090005

执业机构 / Employer

宁夏瑞联房地产资产评估有限公司
 有效期至 / Date of expiry

2021-10-15

持证人签名 / Bearer's signature



