



宁夏明基房地产土地资产评估有限公司

# 报 告 书

地 址：银川市兴庆区文化西街106号银川国际贸易中心A座706室  
电 话：0951-6087270  
传 真：0951-6087070  
邮 编：750001

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

宁明基估(2022)司字第029号

项目名称: 贺兰县银河东路富龙花园4号楼(现富荣城市花园6号楼)3单元501室住宅房地产市场  
价格评估

估价委托人: 贺兰县人民法院

房地产估价机构: 宁夏明基房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师: 韩双(注册号:6420190003)

曹丹(注册号:6420210001)

报告备案编号: 202204260038

报告出具日期: 2022年04月26日

# 涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：贺兰县银河东路富龙花园 4 号楼（现富荣城市花园 6 号楼）3 单元 501 室住宅房地产市场价格评估

估 价 委 托 人：贺兰县人民法院

房地产估价机构：宁夏明基房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：曹 丹 注册号 6420210001

韩 双 注册号 6420190003

估价报告出具日期：2022 年 04 月 26 日

估 价 报 告 编 号：宁明基估（2022）司字第 029 号

# 致估价委托人函

贺兰县人民法院：

受贵法院的委托，我对位于贺兰县银河东路富龙花园4号楼（现富荣城市花园6号楼）3单元501室住宅房地产市场价格进行评估。

**估价对象：**贺兰县银河东路富龙花园4号楼（现富荣城市花园6号楼）3单元501室住宅房地产，即建筑面积为99.13平方米的房屋所有权及其所分摊的20.84平方米国有建设用地使用权。

**估价目的：**为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据（贺兰县人民法院执行局移送的郭文庆与张海峰民事一案）。

**价值时点：**2022年04月19日（实地查勘之日）。

**价值类型：**市场价格。

**估价方法：**比较法、收益法。

**估价结果：**注册房地产估价师根据估价目的，经过实地查勘和市场调查，遵照法律法规和技术标准，遵循估价原则，按照严谨的估价程序，在满足全部估价假设和限制条件下，确定估价对象在价值时点的估价结果如下：

## 房地产市场价格评估结果汇总表

（币种：人民币）

项目 序号	位置	产权人	结构	建成年代	面积 (m <sup>2</sup> )	所在层及 总层	用途
1	贺兰县银河东路富龙花园4号楼（现富荣城市花园6号楼）3单元501室	张海峰	混合	2007	99.13	5/5	住宅
市场价格		单 价：3634元/m <sup>2</sup>					
		总 价：360238元					
		大写金额：人民币叁拾陆万零贰佰叁拾捌元整					

特别提示：1、使用前请全文阅读“估价结果报告”，特别是“估价假设和限制条件”；

2、本报告有效期为一年，即2022年04月26日至2023年04月25日。

3、2019年1月1日至2022年4月19日合计欠缴物业费1387元。

法定代表人：



宁夏明基房地产土地资产评估有限公司

二零二二年四月二十六日



# 目 录

一、估价师声明	1
二、估价的假设和限制条件	2
三、估价结果报告	5
(一) 估价委托人	5
(二) 房地产估价机构	5
(三) 估价目的	5
(四) 估价对象	5
(五) 价值时点	8
(六) 价值类型	9
(七) 估价原则	9
(八) 估价依据	11
(九) 估价方法	12
(十) 估价结果	13
(十一) 注册房地产估价师	14
(十二) 实地查勘日	14
(十三) 估价作业期	14
四、估价技术报告（估价机构存档）	16
(一) 估价对象描述与分析	16
(二) 市场背景描述与分析	19
(三) 最高最佳利用分析	22
(四) 估价方法适用性分析	23
(五) 估价测算过程	25
(六) 估价结果确定	34
五、附件	
附件一、评估委托书（复印件）；	
附件二、估价对象权属证明（复印件）；	
附件三、估价对象位置图；	
附件四、估价对象实地查勘现状照片；	
附件五、估价依据的其他文件资料；	
附件六、房地产估价机构营业执照和备案资质证书复印件；	
附件七、注册房地产估价师资格证书复印件。	

## 估价师声明

根据我们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、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依照中华人民共和国国家标准《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（试行）》中房学（2021）37号进行估价工作，撰写估价报告；

5、注册房地产估价师已对估价对象进行了实地查勘并进行记录。（查勘人员曹丹、韩双；查勘时间：2022年04月19日）。

6、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

## 估价假设和限制条件

### 一、一般假设

1、估价委托人提供了估价对象的《贺兰县不动产登记信息查询单》产权证明，我们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，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，假定估价对象无基础、结构等方面的重大质量问题，能正常安全使用。

3、注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经现场查勘观察，未发现估价对象房屋建筑面积与《贺兰县不动产登记信息查询单》记载内容存在不相当现象。

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，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) 交易双方有较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。

5、注册房地产估价师对该房屋的实地查勘也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本所没有专业上的能力及资质，故不能确定其有无内在缺陷，本报告以估价对象及实地查勘房屋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为假设前提。

6、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。

7、本次评估范围依据贺兰县人民法院评估委托书记载内容，对评估对象现状进行查勘，经当事人签字确认，如评估范围发生变动，评估价值应做相应调整。

8、至价值时点，估价委托人未明确涉执房地产存在用益物权，根据注册房地产估价师现场调查，未发现、掌握相关情况，本次评估假定估价对象不存在用益物权及占有使用情况。

9、至价值时点，估价委托人未明确涉执房地产存在欠缴税金、供暖费、水电气费等及其滞纳金，本次评估假定估价对象除物业管理费外不存在欠缴税金及相关费用。

## 二、未定事项假设

本次估价不存在未定事项假设。

## 三、背离事实假设

涉执房地产处置司法评估的价值类型一般为市场价格（价值），不应考虑估价对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿情况进行评估。

## 四、不相一致假设

估价委托人提供的《贺兰县不动产登记信息查询单》记载估价对象坐落为贺兰县银河东路富龙花园4号楼3单元501室，因小区重新规划管理，并经物业相关人员确认及出具《情况说明》，富龙花园4号楼3单元501室实际坐落为富荣城市花园6号楼3单元501室，但不动产登记的坐落依然为富龙花园4号楼3单元501室，本次评估以此作为假设前提条件。

## 五、依据不足假设

估价委托人未提供《房屋所有权证》及《国有土地使用证》，本次评估依据《贺兰县不动产登记信息查询单》记载内容为准。

## 六、本估价报告使用的限制条件

1、本估价报告估价结果仅作为估价委托人在本次估价目的下使用，不得用作其他用途，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；



若改变估价目的及使用条件，需重新委托估价。

2、在价值时点 2022 年 04 月 19 日，本次注册房地产估价师曹丹、韩双，在贺兰县人民法院法官韩钰，申请人（代理人）郭文庆等陪同下对房屋现状进行现场查勘。

3、本次评估结果对应的交易税费负担方式是按照法律法规规定，转让方和受让方各自负担；交易税费按税收的一般规定计算，未考虑税制、纳税人等因素可能存在的税收优惠、特殊规定等情况；

4、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成交价格，也不应当视为评估对象处置成交价格的保证；

5、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、房地产市场状况与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致，本次评估假定在人民法院拍卖或者变卖之日估价对象状况和房地产市场状况与价值时点时的状况相同；

6、当事人、利害关系人收到评估报告后五日内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。

7、本估价报告有限期自估价报告出具之日起一年内有效。

8、报告中对估价对象权属情况的披露不能作为对其权属确认的依据，估价对象权属界定以有权管理部门认定为准。

9、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，请委托人及时通知本所更正，否则，误差部分无效。

10、本估价报告必须完整使用方为有效，对仅适用本报告中部分内容所导致的可能损失，本估价机构不承担责任。

11、本报告由宁夏明基房地产土地资产评估有限公司负责解释。

## 估价结果报告

### 一、估价委托人

估价委托人：贺兰县人民法院

法官：豆伟涛

联系电话：18695265683

### 二、房地产估价机构

估价机构名称：宁夏明基房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：李晓军

地址：银川市兴庆区文化西街106号银川国际贸易中心B段七层A6、A7、A8号办公用房

资质等级：贰级

证书编号：宁建房估证字【2018】第001号

有效期限：2021年1月15日—2024年1月14日

电话：0951-6087070

### 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

本次估价范围：位于贺兰县银河东路富龙花园4号楼（现富荣城市花园6号楼）3单元501室住宅房地产，即建筑面积为99.13平方米的房屋所有权及其所分摊的20.84平方米国有建设用地使用权（亦包含定着于房屋的影响房屋使用功能的设施设备及装饰装修，未包含房屋内外可移动的家具、器具、家用电器等）。

#### （二）估价对象区位状况

##### 1、位置状况

(1)坐落：贺兰县银河东路富龙花园4号楼（现富荣城市花园6号楼）3

单元 501 室；

(2)方位：东至朝阳北街；南至银河东路；西至力豪·好人家；北至民乐巷；

(3)距离：距离贺兰县住房和城乡建设局较近；

(4)朝向：南北；

(5)楼层：估价对象所在建筑物共 5 层，所在层为第 5 层；

## 2、交通状况

(1)道路状况：区域主要的道路有朝阳北街、银河东路、民乐巷等城市主、次干道构成交通路网，区域内道路通达度较好。

(2)出入可利用交通工具：公交车、出租车等；

(3)公交便捷度：附近有 311、401 路公交车途经，交通较便捷。

(4)交通管制状况：无；

(5)停车方便程度：周边以住宅区为主，该小区设有地上及临街停车位，停车较方便。

## 3、环境状况

(1)自然环境：估价对象所在区域环境空气质量较好，交通干线噪声和区域环境噪声达标。

(2)人文环境：周边主要以住宅区为主，周围治安状况良好，社区管理较完善，人文环境较好。

(3)景观：小区道路系统舒畅方便，建筑外观简洁，建筑群体组合关系比较和谐，绿化和景观环境较好。

## 4、外部配套设施状况

(1)基础设施：估价对象共用宗地红线内“七通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通暖、通天然气），基础设施完善；

(2)公共服务设施：估价对象附近有朝阳广场、新贸市场、贺兰县第二小学、贺兰县第一中学、贺兰县习岗镇卫生院、银行、超市等，公共服务设施齐全；

(三) 估价对象实物状况

1、土地实物状况

(1)名称:贺兰县银河东路富龙花园4号楼(现富荣城市花园6号楼)3单元501室;

(2)四至:住宅分摊用地,四至不详;

(3)面积:估价对象所在居住区共有宗地面积不详,分摊土地面积为20.84平方米;

(4)用途:城镇住宅用地;

(5)形状:整宗土地形状较规则;

(6)地形、地势:估价对象所在宗地地势较平坦,自然排水情况良好;

(7)开发程度:估价对象宗地红线外已达到“七通一平”(即通路、通电、通讯、供水、排水、通暖、通天然气及场地平整)的开发程度。宗地红线内已达到“七通一平”(即通路、通电、通讯、供水、排水、通暖、通天然气及场地平整)的开发程度。

2、建筑物实物状况

(1)名称:贺兰县银河东路富龙花园4号楼(现富荣城市花园6号楼)3单元501室;

(2)建筑面积:99.13 m<sup>2</sup>;

(3)规划用途:住宅;

(4)建筑结构:混合结构;

(5)设施设备:供水、排水、供电、天然气、通讯、供暖等;

(6)装饰装修:估价对象入户门为防盗门,塑钢窗外加防护栏,室内地面铺地瓷砖,墙面刷乳胶漆,天棚刷乳胶漆(部分石膏板造型吊顶),作电视背景墙,阳台PVC板吊顶;厨房及卫生间地面铺地瓷砖,墙面贴面砖,PVC板吊顶。

(7)净高:净高合理;

- (8)空间布局：二室二厅一卫一厨，布局规则；
- (9)建成时间：2007年；
- (10)使用及维护情况：目前空置，维护状况较好；
- (11)完损状况：无明显的损毁状况，现状良好，使用正常。

(四) 估价对象权益状况

1、建设用地使用权状况

- (1)土地所有权人：国家所有；
- (2)土地使用权人：张海峰；
- (3)使用权类型：国有建设用地使用权/房屋所有权；
- (4)分摊面积：20.84 m<sup>2</sup>；
- (5)地类（用途）：城镇住宅用地；
- (6)土地性质：出让；
- (7)土地终止日期：2080年04月30日；

2、房屋所有权状况

产权人		张海峰					
房屋坐落		贺兰县银河东路富龙花园4号楼3单元501室					
产权证号		20112327			共有情况		单独所有
房屋状况	房屋编码	结构	总层数	所在层	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	房屋用途	竣工年代
	20120511002 300001	混合	5	5	99.13	住宅	2007-06-30
出具单位	贺兰县不动产登记事务中心			出具时间		2022-02-23	

3、租赁权、用益物权及占有使用情况

至价值时点，估价对象现空置，不存在租赁权、用益物权及占有使用情况；

4、查封、房地产使用管制等形式限制权力状况

根据《贺兰县不动产登记信息查询单》记载，估价对象已抵押，已查封，无土地使用管制形式限制权利状况。

5、物业管理状况

小区由专业的物业管理公司进行管理，物业管理较好。

五、价值时点

2022年04月19日（实地查勘之日）。

## 六、价值类型

### （一）价值类型名称

本次评估的价值为估价对象在价值时点的市场价格。

### （二）价值定义

市场价格是指评估对象于价值时点在市面上的平均交易价格采用比较法测算得出。

## 七、估价原则

本次估价遵循的房地产估价原则有：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。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与房地产估价机构在估价中不带自己的情感、好恶和偏见，应当按照事物的本来面目、实事求是地进行估价。所谓“公正”，是要求估价机构和注册房地产估价师在估价中不应偏袒估价利害关系人中的任何一方，应当坚持原则、公平正直地进行估价。

### （二）合法原则

要求估价结果是依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。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。一是要求价值时点必须确认估价对象具有合法的产权，在无法确认估价对象产权的合法性的情况下必须在估价报告中说明估价过程和结论是在假定估价对象具有合法产权的情况下才是有效的；二是要求在估价时所涉及的估价对象的用途必须是合法的；

三是要求在估价中如果涉及估价对象的交易的处分方式时，该交易或处分方式必须是合法的。

### （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。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。

### （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在合理范围内的原则。替代原则的理论依据是同一市场上相同物品具有相同市场价格的经济学原理。它是保证房地产估价能够通过选用市场资料进行和完成的重要理论前提，只有承认同一市场上相同物品具有相同的市场价格，才有可能根据市场资料对估价对象进行估价。替代原则是要说明，在评估一宗房地产价格时，如若附近地区有若干相近效用的房地产价格存在，则可依据“替代原则”推断出估价对象的价格。

### （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。最高最佳利用是指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。此原则是要说明房地产估价要以房地产的最高最佳使用为前提。所谓最高最佳使用是估价对象的一种最可能的使用，这种最可能的使用是法律上允许，技术上可能，

经济上可行，经过充分合理的论证并能给估价对象带来最高价值的使用，它的具体表现是以能使估价对象获利最多的用途和开发强度来衡量，也就是说评估价值应是在合法使用方式下各种可能的使用方式中，能获得最大收益的使用方式的估价结果。

## 八、估价依据

### （一）有关法律、法规及文件依据

- 1、中华人民共和国主席令《中华人民共和国民法典》[2020]第45号
- 2、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；
- 3、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；
- 4、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；
- 5、中华人民共和国国务院令《中华人民共和国土地管理法实施条例》[2021]第743号；
- 6、中华人民共和国主席令《中华人民共和国城乡规划法》[2019]第29号；
- 7、中华人民共和国国务院令《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》[1990]第55号；
- 8、《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规定》（法释[2018]15号）；
- 9、《人民法院委托评估工作规范》的通知（法办[2018]273号）；
- 10、财政部、国家税务总局《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）；
- 11、财政部、国家税务总局《关于营改增后契税 房产税 土地增值税 个人所得税计税依据问题的通知》财税[2016]43号；
- 12、国家税务总局《关于发布《纳税人提供不动产经营租赁服务增值税征收管理暂行办法》的公告》国家税务总局公告2016年第16号；
- 13、宁夏回族自治区人民政府办公厅《关于印发《宁夏回族自治区房产税



实施细则》的通知》宁政办财税[2016]43号；

14、其他相关的法律、法规文件。

## （二）估价标准依据

1、国家质量监督检验检疫总局、中华人民共和国住房和城乡建设部联合发布的中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》GB/T50291-2015；

2、国家质量监督检验检疫总局、中华人民共和国住房和城乡建设部联合发布的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、中国房地产估价师与房地产经纪人学会《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》中房学（2021）37号；

## （三）估价委托人提供的相关资料

1、《贺兰县人民法院司法鉴定委托书》（2022）宁0122法鉴字091号；

2、《贺兰县不动产登记信息查询单》；

3、《情况说明》；

4、估价委托人提供的其他相关资料。

## （四）注册房地产估价师调查收集的相关资料

1、估价师实地查勘记录表；

2、房地产市场状况资料；

3、房地产租赁状况资料；

4、本公司及估价师掌握的房地产市场信息以及有关政策法规；

## 九、估价方法

### （一）估价方法选用

根据《房地产估价规范》，估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。估价对象的同类房地产有较多交易的，应选用比较法；同类房地产通常有租金等经济收入的，应选用收益法；可假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设的，宜选用成本法；估价对象具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可以采用成本法以外的方法测算的，应选用假设开发法。本次评估选用比较法和收益法进行估价。

(二) 选用方法定义及计算公式

1、比较法是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修正得到估价对象价值或价格的方法。

比较价格=可比实例成交价格×市场状况调整系数×交易情况修正系数×房地产状况调整系数。

2、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。

本次采用净收益每年不变的公式：

$$V=A \div Y \times [1 - 1 \div (1+Y)^n]$$

式中：V--估价对象收益价格；

A--估价对象年净收益；

Y--估价对象年收益（报酬）率；

n--估价对象收益年限。

十、估价结果

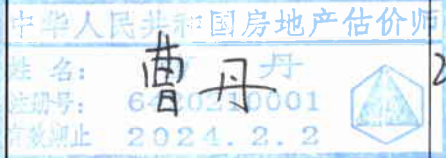
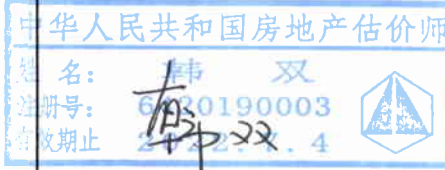
遵照有关的法律法规、政策文件和估价标准，根据估价委托人提供的相关资料以及本估价机构及注册房地产估价师掌握的资料，按照估价目的，遵循估价原则，采用比较法和收益法进行了分析、测算和判断，在满足估价假设和限制条件下，确定估价对象在价值时点 2022 年 04 月 19 日的估价结果如下表：

房地产市场价格评估结果汇总表

(币种：人民币)

项目 序号	位置	产权人	结构	建成年代	面积 (m <sup>2</sup> )	所在层及 总层	用途
1	贺兰县银河东路富龙花园 4 号楼（现富荣城市花园 6 号楼）3 单元 501 室	张海峰	混合	2007	99.13	5/5	住宅
市场价格		单 价：3634 元/m <sup>2</sup>					
		总 价：360238 元					
		大写金额：人民币叁拾陆万零贰佰叁拾捌元整					

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
曹丹	6420210001	 姓名: 曹丹 注册号: 6420210001 有效期至: 2024.2.2	2022年04月26日
韩双	6420190003	 姓名: 韩双 注册号: 6420190003 有效期至: 2022.4.4	2022年4月26日

十二、实地查勘日

2022年04月19日。

十三、估价作业日期

2022年04月19日至2022年04月26日。

## 附 件

- 附件一、评估委托书（复印件）；
- 附件二、估价对象权属证明（复印件）；
- 附件三、估价对象位置图；
- 附件四、估价对象实地查勘现状照片；
- 附件五、估价依据的其他文件资料；；
- 附件六、房地产估价机构营业执照和备案资质证书复印件；
- 附件七、注册房地产估价师资格证书复印件。

宁夏明基房地产土地资产评估有限公司

二零二二年四月二十六日



## 司法鉴定委托书

(2022)宁0122法鉴字091号

宁夏明基房地产土地资产评估有限公司：

我院执行局移送的郭文庆与张海峰民事一案，需要对张海峰名下位于宁夏回族自治区贺兰县银河东路富龙花园4号楼3单元501室房屋及该房屋所占相应面积的土地\_\_\_\_\_进行鉴定，根据《中华人民共和国民事诉讼法》和相关司法解释规定，特委托你单位请指派有专门资质的人进行鉴定。鉴定人进行鉴定后，应当出具鉴定报告，并由鉴定人签名、盖章。

我院送去的鉴定材料，请一并退还我院。

附1： 《委托鉴定要求》

附2： 《委托鉴定材料清单》

二〇二二年四月十二日



督办人： 郝永春

电话： 豆伟涛18695265683 传真： 韩钰18095144559

## 委托鉴定要求

1、贵单位应在收到本委托书后五个工作日内向本院递交《鉴定工作计划书》一份，同时附鉴定机构及鉴定人员资质证书复印件和鉴定人承诺书；

2、贵单位应按有关规定收取鉴定费用，如协议收费，须在达成协议后，及时将协议收费副本或复印件送交本院；

3、贵单位应在接受鉴定委托后30个工作日内完成鉴定工作，因客观原因不能按期完成的，应在鉴定期限届满前七日向本院提出延期申请，延期申请不得超过两次，否则视为逾期鉴定。法院对逾期鉴定的机构将视具体情形暂停委托或从信息平台内除名。

4、鉴定结束后，需向本院提交《鉴定报告书》5份，同时附鉴定费发票及复印件。

5、鉴定人应当根据审判需要，出庭接受当事人质询，否则将视具体情形暂停委托或从信息平台内除名。

贺兰县不动产登记信息查询单

二〇二二年二月二十三日

档案编号: 143020200900000058

查档情况	查询人姓名	贺兰县人民法院-豆伟涛		联系电话	
	证件名称	身份证	证件号码		
产权情况	产权人	张海峰	证件号码	640122198311030055	
	产权证号	20112327			
	房屋坐落	贺兰县银河东路富龙花园4号楼3单元501室			
	共有情况	单独所有			
房屋状况					
房屋编码	结构	总层数	所在层	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	房屋用途
20120511002300001	混合结构	5	5层	99.13	住宅
土地状况					
使用权类型	分摊面积 (m <sup>2</sup> )	地类(用途)	土地性质	取得价格	附记
国有建设用地使用权/房屋所有权	20.84	城镇住宅用地	出让		终止日期: 2080-04-30
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

贺兰县不动产登记事务中心  
档案查阅专用章  
(2)电话:8071323  
2022年 月 日

贺兰县

本证明书依据不动产登记簿内容出具, 仅供参考  
调阅人 陈舒娜-综窗

贺兰县不动产登记事务中心  
出具时间: 2022-02-23 09:23:19

抵押登记簿

业务号: M2018020150112014901 M20180306007901

内容	业务号	M2018020150112014901	M20180306007901	
抵押权人	贺兰县农村信用合作社洪广信用社	贺兰县农村信用合作社洪广信用社		
证件种类		贺兰县农村信用合作社洪广信用社 (2)电话:8071323		
证件号	64022119930530421X	(仅供参考) 年 月 日		
抵押人	张海峰	张海峰		
抵押方式	一般抵押	最高额抵押		
登记类型	首次登记	首次登记		
登记原因	抵押登记	土地及房屋抵押权首次登记		
在建建筑物坐落				
在建建筑物抵押范围				
被担保主债权数额(万元)	13	12		
最高债权数额(万元)				
担保范围				
债务履行期限(债权确定期间)	2016年01月12日起 2019年01月11日止	2018年03月06日起 2020年03月05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	28			
不动产登记证明号	20160211	宁(2018)贺兰县不动产证明第0003956号		
登记时间	2016年09月17日	2018年03月09日		
登簿人	不详	赵雪		
注销抵押业务号	M201802130048			
注销抵押原因	土地及房屋抵押权注销登记			

房产查话:8071323



表七

拟于明年上半年  
末，发行债券期限：  
2018-03-06至2020-  
03-05止。

查封记录簿

序号	案号	申请执行人	被执行人	查封标的	查封日期
查封机关		贺兰县人民法院	贺兰县人民法院	贺兰县人民法院	贺兰县人民法院
查封类型		查封	轮候查封	轮候查封	轮候查封
查封文件		(2018)宁0122民初6805号	(2019)宁0122执586号	(2019)宁0122执1131号	(2019)宁0122执1132号
查封文号		(2018)宁0122执1878号	(2019)宁0122执586号	(2019)宁0122执1131号	(2019)宁0122执1132号
查封期限		2018年11月15日起 2021年11月15日止	2019年03月20日起 2022年03月20日止	2019年05月09日起 2022年05月09日止	2019年05月09日起 2022年05月09日止
查封范围		贺兰县银河东路富龙花园4号楼3单元501室	贺兰县银河东路富龙花园4号楼3单元501室	贺兰县银河东路富龙花园4号楼3单元501室	贺兰县银河东路富龙花园4号楼3单元501室
登记时间		2018年11月16日	2019年03月20日	2019年05月09日	2019年05月10日
登簿人		赵雪	赵雪	赵雪	赵雪
解封业务号		HL20211102000701	HL20220222016601		
解封机关		①			
解封文件		2024.11.1			
解封文号					
登记时间					
登簿人					
附记		原告：郭文庆*rn*法官名称：魏恺轩、张建国；联系电话：18695258612*rn*被查封权利人：张海峰	原告：吴苏米*rn*法官名称：刘江江、魏恺轩；联系电话：18695258514*rn*被查封权利人：张海峰	原告：陈国*rn*法官名称：王荣富、杨少荣；联系电话：156*rn*被查封权利人：张海峰	原告：陈春杰*rn*法官名称：马刚、张少辉；联系电话：15*rn*被查封权利人：张海峰

查封登记簿

内容	20191015021201	2020042102106	20200601035001	2020060103501
查封机关	贺兰县人民法院	贺兰县人民法院	贺兰县人民法院	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	2019宁0122执1476号	(2020)宁0122执559号	2019宁0122执2885号	2019宁0122执2886号
查封文号	2019宁0122执1476号之一	(2020)宁0122执559号	2019宁0122执2885号	2019宁0122执2886号
查封期限	2019年10月15日起 2022年10月15日止	2020年04月21日起 2023年04月21日止	2020年05月29日起 2023年05月29日止	2020年05月29日起 2023年05月29日止
查封范围	贺兰县银河东路富龙花园4号楼3单元501室	贺兰县银河东路富龙花园4号楼3单元501室	贺兰县银河东路富龙花园4号楼3单元501室	贺兰县银河东路富龙花园4号楼3单元501室
登记时间	2019年10月15日	2020年04月21日	2020年06月01日	2020年06月01日
登簿人	赵雪	赵雪	赵雪	赵雪
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：蔡瑞国*rn*法官名称：王荣富、杨少荣；联系电话：123*rn*被查封权利人：张海峰	原告：刘平*rn*法官名称：刘江江、马亮；联系电话：125*rn*被查封权利人：张海峰	原告：马海玉*rn*法官名称：高波、刘江江；联系电话：123*rn*被查封权利人：张海峰	原告：杨静*rn*法官名称：高波、刘江江；联系电话：18695258514*rn*被查封权利人：张海峰

查封登记簿

序号	案号	申请执行人姓名	被执行人姓名	查封日期	解封日期
查封机关		贺兰县人民法院	贺兰县人民法院	贺兰县人民法院	贺兰县人民法院
查封类型		轮候查封	轮候查封	续查封续查封	轮候查封
查封文件		(2020)宁0122执2180号	(2021)宁0122执1347号	(2019)宁0122执1138号	(2021)宁0122执3474号
查封文号		(2020)宁0122执2180号	(2021)宁0122执1347号	(2019)宁0122执1138号之一	(2021)宁0122执3474号
查封期限		2020年12月25日起 2023年12月25日止	2021年06月22日起 2024年06月22日止	2021年11月02日起 2024年11月01日止	2021年12月24日起 2024年12月23日止
查封范围			贺兰县银河东路富龙花园4号楼3单元501室	贺兰县银河东路富龙花园4号楼3单元501室	贺兰县银河东路富龙花园4号楼3单元501室
登记时间		2020年12月25日	2021年06月22日	2021年11月02日	2021年12月24日
登簿人		武泽静	陈舒娜	陈舒娜-综窗	胡蕾-综窗
解封业务号		HL20210331017801			
解封机关					
解封文件					
解封文号					
登记时间					
登簿人					
附记		原告：郑科*rn*法官 名称：王凤磊、魏凯 轩；联系电话： 18695258612*rn*被 查封权利人：张海 峰 维护解封数据权属状 态		原告人：郭文庆 送 达人：豆伟涛、孙 飞 送达人电话： 18695265683	

查封登记簿

内容	案号: (2019)宁0122执586号			
查封机关	贺兰县人民法院			
查封类型	续查封续查封			
查封文件	(2019)宁0122执586号之四			
查封文号	(2019)宁0122执586号之三			
查封期限	2022年02月22日起 2025年02月21日止			
查封范围	贺兰县银河东路富龙花园4号楼3单元501室			
登记时间	2022年02月22日			
登簿人	陈舒娜-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	原告人: 吴苏米 送达人: 刘江江 送达人电话: 18695258514			

## 情况说明

原贺兰县银河东路富龙花园4-3-501室，因我物业公司便于管理，现将富龙花园4-3-501室，改为富荣城市花园6-3-501室，原房屋产权不变，房屋所有人为张海峰，现欠物业费2019年1月1日至2022年4月19日，共计欠缴物业费为1387元。特此说明

贺兰县福润物业服务有限公司

2022年4月19日



## 估价对象现状全景图

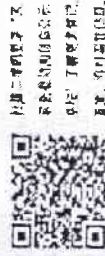


拍摄日期	2022年04月19日	现场拍摄人员	曹丹
拍摄地址	贺兰县银河东路富龙花园4号楼（现富荣城市花园6号楼） 3单元501室		



# 营业执照

统一社会信用代码  
91630107922158934



扫描二维码  
验证企业信用信息  
请登录国家企业信用信息公示系统  
网址: www.gsxt.gov.cn

名称 宁夏明磊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 李晓军

注册资本 壹佰万圆整  
成立日期 2004年09月29日  
营业期限 2004年09月29日至2024年09月29日  
住所 宁夏回族自治区银川市兴庆区文化西街110号机用国际贸易中心B座七层A6、A7、A8号办公用房

经营范围 房地产价格评估(按资质证书核定的范围); 房屋中介服务(不含专项审批); 土地价格评估及咨询服务; 社会评估; 资产评估; 测绘及测量服务; 不动产、动产、无形资产、企业整体价值、无形资产及其他经济权益评估; 清算及相关法律服务。(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)



登记机关 2020年08月11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

宁夏明基房地产土地资产评估有限公司

李晓军

宁夏回族自治区银川市兴庆区文化西街  
106号银川国际贸易中心B段七层A6、  
916401007632158944

贰级

宁建房估证字[2018]第001号

2021年1月15日—2024年1月14日



发证机关(公章) 二〇二一年一月十五日

中华人民共和国住房和城乡建设部制

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估价师名称，执行房地估价业务，有权在房地估价报告上签字。

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. 00180273

姓名 / Full name

韩双

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

371482198912021128

注册号 / Registration No.

6420190003

执业机构 / Employer

宁夏明基房地产土地资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2022-7-4

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. 00240972



姓名 / Full name

曹丹

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

372925198910022400

注册号 / Registration No.

5420210001

执业机构 / Employer

宁夏明基房地产土地资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2024-2-2

持证人签名 / Bearer's signature

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10