

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020号

项目名称: 贺兰县月湖荣庭4号楼2单元902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: 丁园园(注册号:6420120005)

韩双(注册号:6420190003)

报告备案编号: 202203300011

报告出具日期: 2022年03月29日

# 涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：贺兰县月湖荣庭4号楼2单元902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：丁园园    注册号    6420120005

韩 双    注册号    6420190003

估价报告出具日期：2022年03月29日

估 价 报 告 编 号：宁明基估（2022）司字第020号

# 致估价委托人函

贺兰县人民法院：

受贵法院的委托，我公司对位于贺兰县月湖荣庭4号楼2单元902室住宅房地产市场价格进行评估。

**估价对象：**贺兰县月湖荣庭4号楼2单元902室住宅房地产，即建筑面积为98.38平方米的房屋所有权及其所分摊的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白学明与岳芳，王亚楠民事一案）。

**价值时点：**2022年03月24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	贺兰县月湖荣庭4号楼2单元902室	王亚楠	框剪	2013	98.38	9/11	住宅
市场价格		单 价：5803 元/m <sup>2</sup>					
		总 价：570899 元					
		大写金额：人民币伍拾柒万零捌佰玖拾玖元整					

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03月29日至2023年03月28日。

法定代表人：



宁夏明基房地产土地资产评估有限公司

二零二二年三月二十九日



# 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	8
(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。（查勘人员丁园园、韩双；查勘时间：2022年03月24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《银川市商品房买卖合同》、《备案证明》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《银川市商品房买卖合同》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物业管理费、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《银川市商品房买卖合同》记载估价对象坐落为贺兰县月湖荣庭 Z-4 幢 2 单元 902 号房，《备案证明》记载估价对象坐落为贺兰县月湖荣庭 4 号楼 2 单元 902 室，本次评估以《备案证明》记载为准。

## 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《银川市商品房买卖合同》、《备案证明》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 03 月 24 日，本次注册房地产估价师丁园园、韩双，在贺兰县人民法院法官蔡鹏程，被执行人王亚楠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、本估价报告有效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：蔡鹏程

联系电话：18995092150

### 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：位于贺兰县月湖荣庭4号楼2单元902室住宅房地产，即建筑面积为98.38平方米的房屋所有权及其所分摊的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：贺兰县月湖荣庭4号楼2单元902室；

(2)方位：东至湖西巷；南至公用道路；西至富兴北街；北至如意湖公园；

(3)距离：距离如意湖公园较近；

(4)朝向：南北；

(5)楼层：估价对象所在建筑物地上共 11 层，所在层为第 9 层；

## 2、交通状况

(1)道路状况：区域主要的道路有富兴北街、如意湖路、湖西巷等城市主、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 315、319、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：估价对象附近有贺兰县人民法院、贺兰县政务大厅、如意湖公园、贺兰县第六小学、贺兰县人民医院、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:贺兰县月湖荣庭4号楼2单元902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为10277平方米,分摊土地面积不详;
- (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:贺兰县月湖荣庭4号楼2单元902室;
- (2)建筑面积:98.38 m<sup>2</sup>;
- (3)规划用途:住宅;
- (4)建筑结构:框剪结构;
- (5)设施设备:供水、排水、供电、天然气、通讯、供暖、电梯等;
- (6)装饰装修:估价对象入户门为防盗门,断桥铝合金窗,室内地面铺地瓷砖,墙面贴壁纸,天棚为石膏板造型吊顶(部分作石膏线),卫生间及厨房地面铺地瓷砖,墙面贴面砖,集成吊顶。
- (7)净高:净高约2.8米;
- (8)空间布局:二室二厅一卫一厨,布局规则;
- (9)建成时间:2013年;
- (10)使用及维护情况:目前自用,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：王亚楠；
- (3)共有宗地面积：10277 m<sup>2</sup>；
- (4)规划用途：商住；
- (5)土地使用权出让合同号：Y-H-2012-013；
- (6)土地性质：出让；
- (7)土地使用年限：2012年06月26日至2082年06月26日；

### 2、房屋所有权状况

买受人		王亚楠						
出卖人		宁夏正基房地产开发有限公司						
房屋坐落		贺兰县月湖荣庭4号楼2单元902室						
合同编号		正基·房统字[20120092]号						
房屋状况	幢号	房号	结构	房屋总层数	所在层数	建筑面积(m <sup>2</sup> )	建成时间	规划用途
	4	2-902	框剪	11	9	98.38	2013	住宅
签订日期		2013年04月19日			签订地点		正基·月湖荣庭销售中心	

### 3、租赁权、用益物权及占有使用情况

至价值时点，估价对象现自用，不存在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《备案证明》记载，估价对象预查封，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03月24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060号；

2、《宁夏回族自治区贺兰县人民法院执行裁定书》（2020）宁0122执2553号之三；

3、《银川市商品房买卖合同》正基·房统字[20120092]号（复印件）；

4、《备案证明》（复印件）；

5、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、估价对象现状照片；

2、注册房地产估价师实地查勘记录；

3、区域房地产市场租售相关资料。

## 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



# 宁夏明基房地产土地资产评估有限公司

Ningxia Mingji Real Estate Land Asset Evaluation Co., Ltd.

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


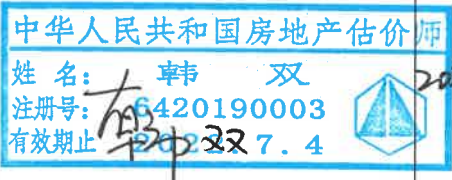
遵照有关的法律法规、政策文件和估价标准，根据估价委托人提供的相关资料以及本估价机构及注册房地产估价师掌握的资料，按照估价目的，遵循估价原则，采用比较法和收益法进行了分析、测算和判断，在满足估价假设和限制条件下，确定估价对象在价值时点 2022 年 03 月 24 日的估价结果如下表：

### 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	贺兰县月湖荣庭4号楼2单元902室	王亚楠	框剪	2013	98.38	9/11	住宅
市场价格		单 价：5803元/m <sup>2</sup>					
		总 价：570899元					
		大写金额：人民币伍拾柒万零捌佰玖拾玖元整					

### 十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
丁园园	6420120005	 中国注册房地产估价师 丁园园 注册号: 6420120005 宁夏住建厅统一监制 2012年7月26日	2022年03月29日
韩双	6420190003	 中华人民共和国房地产估价师 姓名: 韩双 注册号: 6420190003 有效期至: 2022.7.4	2022年03月29日

### 十二、实地查勘日

2022年03月24日。

### 十三、估价作业日期

2022年03月24日至2022年03月29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

二零二三年三月二十九日



# 贺兰县人民法院

## 司法鉴定委托书

(2022)宁0122法鉴字060号

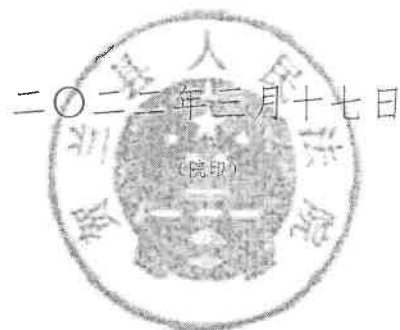
宁夏明基房地产土地资产评估有限公司:

我院执行局移送的白学明与岳芳,王亚楠民事一案,需要对王亚楠名下位于宁夏回族自治区银川市贺兰县月湖荣庭4号楼2单元902室房屋及房屋所占相应面积的国有土地使用权房地产评估进行鉴定,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》



督办人: 郝永春

电话: 蔡鹏程18995092150 传真: 石惠玲18695258591

## 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》伍份，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。

# 宁夏回族自治区贺兰县人民法院 执行裁定书

(2020)宁0122执2553号之三

申请执行人：白学明，男，汉族，1986年3月3日出生，身份证号码640122198603030612，宁夏回族自治区贺兰县人，初中文化，出租车司机，群众，住宁夏回族自治区贺兰县商业局家属院东单元501室。

被执行人：王亚楠，男，回族，1986年1月11日出生，身份证号码640122198601110010，宁夏回族自治区贺兰县人，初中文化，无业，群众，住宁夏回族自治区贺兰县月湖壹号4-2-902室。

被执行人：岳芳，女，回族，1984年11月25日出生，身份证号码640122198411250645，宁夏回族自治区贺兰县人，初中文化，无业，住宁夏回族自治区贺兰县月湖壹号4-2-902室。

申请执行人白学明与被执行人王亚楠、岳芳民间借贷纠纷一案，本院(2020)宁0122民初451号民事判决书，确定由被执行人王亚楠、岳芳偿还申请执行人白学明借款本金69555.5元、利息58015元(计算至2020年1月1日)，并且以69555.5元为基数按照月利率2%支付自2020年1月2日至判决确定的履行期限届满之日的利息，案件受理费由被执行人王亚楠、岳芳负担1261元。申请执行人于2020年12月2日向本院申请强制执行，执行费1832元，执行标的共计130663.5元。

本案在执行过程中，被执行人王亚楠、岳芳兰未履行法律文书确定的义务，申请执行人白宇明向本院申请对被执行入王亚楠名下位于宁夏回族自治区银川市贺兰县月湖荣庭4-2-902室房屋及房屋所占相应面积的土地使用权予以评估、拍卖。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百五十一条、第二百五十四条之规定，裁定如下：

拍卖被执行人王亚楠名下位于宁夏回族自治区贺兰县月湖荣庭4号楼2单元902室房屋及房屋所占相应面积的土地使用权。

本裁定送达后即发生法律效力。

审 判 长 张 锋  
审 判 员 马 刚  
审 判 员 丁 丹



本件与原本核对无异

法官助理 蔡鹏程  
书 记 员 毛柏雄

本案适用相关法律条文：

### 《中华人民共和国民事诉讼法》

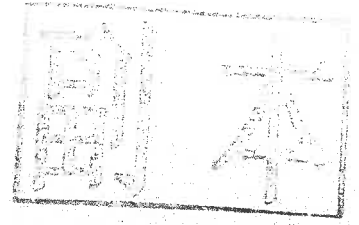
第二百五十一条 被执行人未按执行通知履行法律文书确定的义务，人民法院有权查封、扣押、冻结、拍卖、变卖被执行人应当履行义务部分的财产。但应当保留被执行人及其所扶养家属的生活必需品。

采取前款措施，人民法院应当作出裁定。

第二百五十四条 财产被查封、扣押后，执行员应当责令被执行人在指定期间履行法律文书确定的义务。被执行人逾期不履行的，人民法院应当拍卖被查封、扣押的财产；不适于拍卖或者当事人双方同意不进行拍卖的，人民法院可以委托有关单位变卖或者自行变卖。国家禁止自由买卖的物品，交有关单位按照国家规定的价格收购。



编号:YC-2009-06



# 银川市 商品房买卖合同

(合同编号: 正基·房统字[2009]号)

甲方(出卖人): 宁夏正基房地产开发有限公司

乙方(买受人): 王亚楠

银川市 住房保障局 监制  
工商行政管理局

## 银川市商品房买卖合同说明

1. 本合同文本为示范文本,由银川市住房保障局和银川市工商行政管理局共同制定,由银川市住房保障局和银川市工商行政管理局负责解释。签约之前,买受人应当仔细阅读本合同内容。

2. 本合同所称商品房是指由房地产开发企业开发建设并出售的房屋。在签订合同前,出卖人应当向买受人出示应当由出卖人提供的有关证书、证明文件。

3. 为体现合同双方的自愿原则,本合同文本中相关条款后都有空白行,供双方自行约定或补充约定。出卖人与买受人可以针对合同中未约定或约定不详的内容,根据所售项目的具体情况签订补充协议,也可以在相关条款后的空白行中进行补充约定。

4. 当事人应当按照自愿、公平及诚实信用的原则订立合同,双方的违约责任应当对等。特别是涉及双方违约责任和赔偿的条款必须做出相应的选择和约定。

5. 本合同文本中涉及到的选择、填写内容以手写项为优先。对合同文本【】中选择内容、空格部位填写及其他需要删除或添加的内容,双方应当协商确定。【】中选择内容,以划√方式选定;对于实际情况未发生或买卖双方不作约定时,应在空格部位打×,以示删除。一般情况下,对【】中选择内容和空格部位应做出相应选择或约定,以避免约定不详而出现的纠纷。

# 银川市商品房买卖合同

(合同编号: 正基·房地产开发有限公司 202009 )

合同双方当事人:

出卖人: 正基·房地产开发有限公司

注册地址: 贺兰县习岗镇东街地税局东侧

营业执照注册号: 640100200076772

企业资质证书号: 暂NJF0185-A 资质等级: 暂定级

法定代表人: 陈松 联系电话: 0951-7823888

邮政编码: 750200

委托代理人: X 地址: X

邮政编码: X 联系电话: X

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:

买受人: 王亚楠

【本人】【法定代表人】姓名: 王亚楠 国籍: 中国

【身份证】【护照】【营业执照注册号】

640122198601110010

地址: 宁夏银川市贺兰县东街桥东商业局家属院59号

邮政编码: 750200 联系电话: 15121819000

【委托代理人】 姓名:  国籍:

【身份证】【护照】【营业执照注册号】

地址: X

邮政编码: X

电话: X

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】【转让】【划拨】方式取得位于贺兰县富兴北街以东、编号为贺建字(2012)第60088号地块的土地使用权。该地块【国有土地使用证号】【土地使用权出让合同号】为Y-H-2012-013。该地块土地面积为10277m<sup>2</sup>,规划用途为商住,土地使用年限自2012年6月26日至2082年6月26日(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【地名核准名称】【暂定名】为贺建字20110128号。建设工程规划许可证号为贺建字20110128号,施工许可证号为640122201209170401。

### 第二条 商品房销售依据

买受人购买的商品房为【现房】【预售商品房】。预售商品房批准机关为贺兰县住房和城乡建设局,商品房预售许可证号为贺房预售证第(2012)号。

取得商品房预售许可证时间为2012年9月25日。

现房销售的,《房屋所有权初始登记证》证号为X。

### 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 2-4 【幢】座 2 【单元】层 902 号房。

该商品房所在楼栋的主体建筑结构为 框剪结构, 建筑层数为 11 层(不含阁楼层), 其中地上 11 层, 地下 1 层。该商品房位于第 9 层。该商品房规划批准建设的用途为【住宅】【车库】【办公】【商业】 , 该商品房朝向为 南。

该商品房【合同约定】【产权登记】建筑面积共 98.38 平方米, 其中, 套内建筑面积 83.242 平方米, 公用部位与公用房屋分摊建筑面积 15.138 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)。

此 处 空 白

#### 第四条 土地抵押情况

鉴订本合同同时与该商品房预售阶段有关的抵押情况为 X ;

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 X, 抵押登记部门为 X, 抵押登记日期为 X。

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见附件三。

#### 第五条 计价方式与价款

出卖人与买受人约定按下述第 1 种方式计算该

商品房价款:

1.按本合同第三条约定的建筑面积计算,该商品房单价为( 人民币 币)每平方米 3500 元,总金额( 人民币 币) ① 千 ① 百 叁拾肆 万 肆 千 叁百叁拾 零 元整。(¥344330)

2.按本合同第三条约定的套内建筑面积计算,该商品房单价为( 人民币 币)每平方米 肆 元,总金额( 人民币 币) 肆 千 肆 百 肆 拾 肆 万 肆 千 肆 百 肆 拾 元整。

3.按套(单元)计算,该商品房总价款为( 人民币 币) 肆 千 肆 百 肆 拾 肆 万 肆 千 肆 百 肆 拾 元整。

4. 物业储备金按现行规定 50 元 (建筑面积) 单元计

## 第六条 面积确认及面积差异处理

### (一)按面积计价销售

根据当事人选择的计价方式,本条规定以【建筑面积】(套内建筑面积)【本条款简称面积】为依据,进行面积确认及面积差异处理。

合同约定面积与产权登记面积有差异的,以产权登记面积为准。

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:

(1)面积误差比绝对值超出3%以内(含3%)的,据实结算房价款;

(2) 面积误差比绝对值超出 3% 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 日内将买受人已付款退还给买受人, 并自买受人付款之日起至实际收到退房款之日止, 按        ×        利率支付利息。

买受人不退房的, 产权登记面积大于合同约定面积时, 面积误差比在 3% 以内(含 3%) 部分的房价款由买受人补足; 超出 3% 部分的房价款由出卖人承担, 产权归买受人。产权登记面积小于合同约定面积时, 面积误差比绝对值在 3% 以内(含 3%) 部分的房价款由出卖人返还买受人; 绝对值超出 3% 部分的房价款由出卖人双倍返还买受人。

买受人不退房的, 双方应当签署补充协议。

$$\text{面积误差比} = \frac{\text{产权登记面积} - \text{合同约定面积}}{\text{合同约定面积}} \times 100\%$$

## 2、双方自行约定:

(1) 合同约定面积为预售暂定面积, 最终结算面积以有资质的测量公司测量报告的面积为准, 据实结算房款价。

(2) 合同约定面积与产权登记面积有差异的, 每平方米价格保持不变, 房款价总额按产权面积调整。

## (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的尺寸, 并约定误差范围。商品房交付后, 产权登记面积与合同面积约定面积发生差异, 双方同意按第        ×        种方式进行处理:

1. 双方同意按以下原则处理面积差异: