



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

# 涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：固原市试验区民族街金华家居生活广场 3 号住宅楼 2  
单元 1401 室住宅房地产市场价格评估

估 价 委 托 人：固原市原州区人民法院

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：何生会      注册号      6420100003

                              李晓军      注册号      6420110008

估价报告出具日期：2022 年 05 月 24 日

估 价 报 告 编 号：宁明基估（2022）司字第 038 号

# 致估价委托人函

固原市原州区人民法院：

受贵法院委托，我对位于固原市试验区民族街金华家居生活广场 3 号住宅楼 2 单元 1401 室住宅房地产市场价格进行评估。

估价对象：固原市试验区民族街金华家居生活广场3号住宅楼2单元1401室住宅房地产，即建筑面积为125.89平方米的房屋所有权及其所分摊9.98平方米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（固原市原州区人民法院在执行中国工商银行股份有限公司固原支行与刘树一、刘斌、原金华房地产开发有限责任公司借款合同纠纷一案）。

价值时点：2022 年 05 月 11 日（实地查勘之日）。

价值类型：本次评估的价值为估价对象在价值时点的市场价格。

估价结果：注册房地产估价师根据特定的估价目的，遵循公认的估价原则，按照严谨的估价程序，选用比较法和收益法，确定估价对象在价值时点2022年05月11日的估价结果如下：

| 项目<br>序号 | 位置                             | 产权证号                      | 产权人     | 面积<br>(m <sup>2</sup> ) | 所在层   | 用途 | 结构 | 建成<br>年代 |
|----------|--------------------------------|---------------------------|---------|-------------------------|-------|----|----|----------|
| 1        | 固原市试验区民族街金华家居生活广场3号住宅楼2单元1401室 | 宁（2017）固原市不动产权第G0005828号  | 刘树一、闫亚蕊 | 125.89                  | 14/18 | 住宅 | 钢混 | 2014     |
| 2        | 市场价格                           | 单 价：5646 元/m <sup>2</sup> |         |                         |       |    |    |          |
|          |                                | 总 价：710775 元              |         |                         |       |    |    |          |
|          |                                | 大写金额：柒拾壹万零柒佰柒拾伍元整         |         |                         |       |    |    |          |

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 05 月 24 日至 2023 年 05 月 23 日。

宁夏明基房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：李



二零二二年五月二十四日



# 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                   | 6  |
| (一) 估价委托人                  | 6  |
| (二) 估价机构                   | 6  |
| (三) 估价目的                   | 6  |
| (四) 估价对象                   | 6  |
| (五) 价值时点                   | 8  |
| (六) 价值类型                   | 8  |
| (七) 估价原则                   | 9  |
| (八) 估价依据                   | 10 |
| (九) 估价方法                   | 12 |
| (十) 估价结果                   | 13 |
| (十一) 注册房地产估价师              | 13 |
| (十二) 实地查勘日                 | 13 |
| (十三) 估价作业期                 | 13 |
| 四、估价技术报告（估价机构存档）           | 15 |
| (一) 估价对象描述与分析              | 15 |
| (二) 市场背景描述与分析              | 17 |
| (三) 最高最佳利用分析               | 19 |
| (四) 估价方法适用性分析              | 20 |
| (五) 估价测算过程                 | 22 |
| (六) 估价结果的确定                | 31 |
| 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号文件进行估价工作，撰写估价报告；

5、注册房地产估价师及估价人员已对估价对象进行了实地查勘并进行记录。（查勘人员何生会、李晓军；查勘时间：2022年05月11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《固原市不动产登记信息查询单》等产权证明，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，经现场查看观察，未发现估价对象房屋建筑面积与《固原市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. 本次评估范围依据固原市原州区人民法院委托书记载内容，经法院法官与申请人（相关代理人）指认，对估价对象现状进行查勘（未能进入室内），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及占有使用情况，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、物业管理费、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

本次估价不存在不相一致假设；

#### （五）依据不足假设

1. 《固原市不动产登记信息查询单》中未记载房屋的建成年代，注册房地产估价师经实地调查询问，房屋的建成年代为 2014 年，本次评估依据 2014 年进行价值评估。

2. 本次估价未能进入室内查勘，经现场与法官及申请人（相关代理人）沟通，如无法入户，参照同地段、同类型、一般装修或者无装修进行评估；经法官及申请人（相关代理人）签字确认，本次估价以一般装修即简单装修进行评估

#### （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 2022 年 05 月 11 日，本次注册房地产估价师何生会、李晓军，在固原市原州区人民法院工作人员孙薇、申请人（相关代理人）张志良的陪同下对房屋现状进行现场查勘（未能进入室内）。

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. 本次评估未考虑涉执房地产处置时所发生的评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用对评估结果的影响。

5. 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。

6. 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。

7. 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。

8. 本估价报告有效期自估价报告出具之日起一年内有效。

9. 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。

10. 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。



11. 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。

12. 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：固原市原州区人民法院

联系人：牛建平

联系电话：17809596809

### 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：宁夏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

统一社会信用代码：916401007632158944

证书编号：宁建房估证字【2018】第001号

有效期限：2021年1月15日至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：固原市试验区民族街金华家居生活广场3号住宅楼2单元1401室住宅用途房地产，即建筑面积为125.89平方米的房屋所有权及其所分摊9.98平方米的国有建设用地使用权。

#### （二）估价对象区位状况

##### 1、位置状况

估价对象位于固原市试验区民族街金华家居生活广场3号住宅楼2单元1401室，其四至：东至德福小区，南至兴康路，西至民族街，北至上海路。

## 2、交通状况

(1)周边主要道路：区域内主要的道路有上海路、民族街、兴康路等城市主、次干道构成交通路网，区域内道路通达度较好。

(2)公交状况：区域内公共交通较便捷；

(3)交通管制状况：无交通管制；

(4)停车场：有地上、地下停车位。

3、朝向：南北；

4、总层数及所在层数：总层数为18层，所在层数为第14层。

5、周围环境与景观：估价对象区域内无固定污染源，无明显噪声及粉尘污染，城市规划该区域主要以商业、住宅为主，自然环境状况较好，小区环境一般。

## 6、外部配套设施状况

(1)基础设施：通路、通电、通讯、通上水、通下水、通暖、通天然气，市政基础设施完善；

(2)公共服务设施：区域内有固原市第八小学、固原市第五中学、金华幼儿园、固原市协会医院、金华家居生活广场、银行、邮局、超市等公共服务设施较完善；

(3)物业管理情况：物业管理状况较好。

## (三) 估价对象实物状况

### 1、土地实物状况

(1)土地形状、地形地势及土壤地基：形状规则，地形平坦，地势开阔，无地质、水文等不良自然条件限制，承载力较强；

(2)、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)建筑面积：125.89 m<sup>2</sup>；  
 (2)建筑结构：钢混结构；  
 (3)设计用途：住宅；  
 (4)设施设备：电梯、供水、排水、供电、通讯、天然气、供暖、有线电视等；  
 (5)装饰装修：室内未能进入查看；  
 (6)建成时间：2014年

(四) 估价对象权益状况

1、不动产权状况

| 权利人             |                 | 刘树一、闫亚蕊                        |     |        |                       |       |             |                   |
|-----------------|-----------------|--------------------------------|-----|--------|-----------------------|-------|-------------|-------------------|
| 房屋坐落            |                 | 固原市试验区民族街金华家居生活广场3号住宅楼2单元1401室 |     |        |                       |       |             |                   |
| 不动产权证号          |                 | 宁(2017)固原市不动产权第G0005828号       |     |        |                       |       |             |                   |
| 共有情况            |                 | 共同共有                           |     |        |                       |       |             |                   |
| 房屋状况            |                 |                                |     |        |                       |       |             |                   |
| 幢号              | 房号              | 结构                             | 总层数 | 所在层    | 建筑面积(m <sup>2</sup> ) | 房屋用途  | 取得价格(万元)    | 附记                |
| 3               | 333909          | 钢混                             | 18  | 14     | 125.89                | 住宅    | 43.432      | 此证在工行固原支行抵押贷款30万元 |
| 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  |             | 终止日期              |
| 国有建设用地使用权/房屋所有权 |                 | 9.98                           |     | 住宅用地   |                       | 出让    |             | 2083-05-07        |
| 共有人信息           |                 | 共有人姓名                          |     |        |                       | 共有份额  |             | 共有证号              |
|                 |                 | 刘树一、闫亚蕊                        |     |        |                       | ----- |             | -----             |
| 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                 |
| 出具单位            | 固原市自然资源和不动产登记中心 |                                |     |        | 出具时间                  |       | 2022年03月21日 |                   |

2、使用管制及相邻关系

截止价值时点估价对象设定抵押权，查封中，现自用，无其他特殊情况，估价对象规划用途为住宅，现状用途为住宅，符合城市规划要求，不存在相邻关系的限制。

五、价值时点

2022年05月11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。

1. 独立、客观、公正原则

所谓独立、客观、公正原则是要求估价师站在中立的立场上，评估出对各方当事人均是公平合理的价值。独立的要求是，房地产估价师不应受任何组织或者个人的非法干预，完全凭借自己的专业知识、经验和应有的职业道德进行估价；客观的要求是，房地产估价师不应带自己的好恶、情感和偏见，完全从客观实际出发，反映事物的本来面目；公正的要求是，房地产估价师在估价中应当公平正直，不偏袒相关当事人中的任何一方。

2. 合法原则

所谓合法原则应以估价对象的合法权益为前提进行。合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等方面。在合法产权方面，应以房地产权属证书和有关证件为估价依据；在合法使用方面，应以城市规划、土地用途管制等为估价依据；在合法处分方面，应以法律、行政法规或合同（如土地使用权出让合同）等允许的处分方式为估价依据。

3. 最高最佳使用原则

所谓最高最佳使用原则应是以估价对象的最高最佳使用为前提进行。最高最佳使用是指法律上许可、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象的价值达到最大的一种最可能的使用。此

原则具体包括最佳用途、最佳规模、最佳集约度。为什么要遵循最高最佳使用原则？是因为在现实房地产经济活动中，每个房地产拥有者都试图充分发挥其房地产的潜力，采用最高最佳的使用方式，以取得最大的经济利益。

#### 4. 替代原则

替代原则是根据在同一市场上，相同的商品，具有相同的价值这一经济学原理为理论依据，要求房地产估价结果不得明显偏离与估价对象处所的区域范围内的房地产具有替代关系，价格会相互影响，并在用途、规模、档次、建筑结构等方面与估价对象相同或相近的房地产在同等条件下的正常价格。替代原则对于具体的房地产估价指明了两点：一是如果附近有若干相近效用的房地产存在着价格，则可以依据替代原则，由这些相近效用的房地产的价格推算出估价对象的价格。二是不能孤立地思考估价对象的价格，要考虑相近效用的房地产价格的牵掣。

#### 5. 价值时点原则

价值时点原则应是估价对象在价值时点的客观合理价格或价值。由于房地产市场是不断变化的，影响房地产价格的因素是不断变化的，因此，房地产价格具有很强的时间性，每一个价格都对应着一个具体的时间。而且这一时间不是估价人员可以随意假定的，必须依据估价目的来确定，所求取估价对象价格就是在这一时间，即价值时点的价格。

### 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；

## 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.

- 5、中华人民共和国建设部令《城市房地产抵押管理办法》[2021]第52号；
- 6、《人民法院委托评估工作规范》的通知（法办[2018]273号；
- 7、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》的通知中房学（2021）37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的规定》（以下简称参考价规定）（法释〔2018〕15号）
- 9、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）；
- 10、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；
- 11、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；
- 12、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；
- 13、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；

### （三）估价委托人提供的相关资料

- 1、《固原市原州区人民法院委托书》（2022）宁0402执472号；
- 2、《固原市不动产登记信息查询单》复印件；
- 3、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) 估价方法定义及基本公式

(1) 比较法：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 × 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：

计算公式为： $V=A \div Y \times [1-1 \div (1+Y)^n]$

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 05 月 11 日的估价结果如下表：

| 项目序号 | 位置                                   | 产权证号                         | 产权人     | 建筑面积 (m <sup>2</sup> ) | 所在层/总层数 | 用途 | 结构 | 建成年代 |
|------|--------------------------------------|------------------------------|---------|------------------------|---------|----|----|------|
| 1    | 固原市试验区民族街金华家居生活广场 3 号住宅楼 2 单元 1401 室 | 宁 (2017) 固原市不动产权第 G0005828 号 | 刘树一、闫亚蕊 | 125.89                 | 14/18   | 住宅 | 钢混 | 2014 |
| 2    | 市场价格                                 | 单 价：5646 元/㎡                 |         |                        |         |    |    |      |
|      |                                      | 总 价：710775 元                 |         |                        |         |    |    |      |
|      |                                      | 大写金额：柒拾壹万零柒佰柒拾伍元整            |         |                        |         |    |    |      |

## 十一、注册房地产估价师

| 姓名  | 注册号        | 签名  | 签名日期            |
|-----|------------|---|-----------------|
| 李晓军 | 6420110008 | <br>中国注册房地产估价师<br>李晓军<br>注册号：6420110008<br>宁夏住统行统一家第 2011 年 4 月 1 日   | 2022 年 5 月 24 日 |
| 何生会 | 6420100003 | <br>中国注册房地产估价师<br>何生会<br>注册号：6420100003<br>宁夏住统行统一家第 2011 年 4 月 1 日 | 2022 年 5 月 24 日 |

## 十二、实地查勘日

2022 年 05 月 11 日。

## 十三、估价作业日期

2022 年 05 月 11 日至 2022 年 05 月 24 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、注册房地产估价师估价资格证书复印件。

宁夏明基房地产土地资产评估有限公司

二零二二年五月二十四日



# 固原市原州区人民法院

## 委托书

(2022)宁0402执472号


宁夏明基房地产评估事务所（有限公司）：

我院在执行中国工商银行股份有限公司固原支行与刘树一,刘斌,原金华房地产开发有限责任公司 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:

试验区民族街金华家居生活广场3号住宅楼2单元1401室。

2022年04月18日



承 办 人：李广

联系电话：

联 系 人：牛建平

联系电话：17809596809

本院地址：

# 固原市原州区人民法院

## 委托书

(2022)宁0402执472号

宁夏明基房地产评估事务所（有限公司）：

我院在执行中国工商银行股份有限公司固原支行与刘树一，刘斌，原金华房地产开发有限责任公司 借款合同纠纷一案中，于2022年4月18日委托你机构对刘树一，刘斌，原金华房地产开发有限责任公司名下所有的试验区民族街金华家居生活广场3号住宅楼2单元1401室进行评估，你机构于2022年5月16日以查勘时间较晚切未能进入室内进行查勘，延期评估为由向本院申请延期15日。

经审查，你机构的申请符合《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》第十九规定，本院予以准许你机构的延期申请，委托评估期限延长至2022年06月02日。

特此通知。



# 固原市不动产登记信息查询单

查询编号: 1505707436824150018

|                 |                       |                             |       |                       |  |            |          |                   |
|-----------------|-----------------------|-----------------------------|-------|-----------------------|--|------------|----------|-------------------|
| 查询情况            | 查询人姓名                 | 马行健                         |       | 联系电话                  | 13289595772                            |            |          |                   |
|                 | 证件名称                  | 其它                          |       | 证件号码                  | 640401106                              |            |          |                   |
| 产权情况            | 产权人                   | 刘树一, 闫亚蕊                    |       | 证件号码                  | 642221198708244095, 642221198808144104 |            |          |                   |
|                 | 产权证号                  | 宁(2017)固原市不动产权第G0005828号    |       |                       |  |            |          |                   |
|                 | 房屋坐落                  | 试验区民族街金华家居生活广场3号住宅楼2单元1401室 |       |                       |  |            |          |                   |
|                 | 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(m <sup>2</sup> ) | 房屋用途                                   | 竣工年代       | 取得价格(万元) | 附记                |
| 333909          | 钢筋混凝土结构               | 18                          | 14    | 125.89                | 住宅                                     |            | 43.432   | 此证在工行固原支行抵押贷款30万元 |
| 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                  |  | 终止日期       |          |                   |
| 国有建设用地使用权/房屋所有权 | 9.98                  | 住宅用地                        |       | 出让                    |  | 2083-05-07 |          |                   |
| 共有人信息           | 共有人姓名                 |                             | 共有人份额 |                       | 共有证号                                   |            |          |                   |
|                 | 刘树一, 闫亚蕊              |                             |       |                       | 642221198708244095, 642221198808144104 |            |          |                   |
| 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          |          |                   |

本证明书依据不动产登记簿内容出具, 仅供参考  
 查询人 郭德前-1505

固原市自然资源和不动产登记中心  
 日期: 2022-03-21 08:52:49



### 抵押登记信息

| 业务号: 20190729006301 |                              | 抵押不动产类型: <input type="checkbox"/> 土地 <input type="checkbox"/> 土地和房屋 <input type="checkbox"/> 地和在建建筑物<br><input type="checkbox"/> 林地及林木 <input type="checkbox"/> 海域 <input type="checkbox"/> 海域和构筑物 <input type="checkbox"/> 其他 |  |  |
|---------------------|------------------------------|--|--|--|
| 抵押权人                | 中国工商银行股份有限公司固原支行             |  |  |  |
| 证件类型                | 营业执照                         |  |  |  |
| 证件号                 | 916404004550050514           |  |  |  |
| 抵押人                 | 刘树一, 闫业蕊                     |  |  |  |
| 抵押方式                | 一般抵押                         |  |  |  |
| 登记类型                | 首次登记                         |  |  |  |
| 登记原因                | 合同设立                         |  |  |  |
| 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)        | 0                            |  |  |  |
| 最高债权数额(万元)          |                              |  |  |  |
| 担保范围                |                              |  |  |  |
| 债务履行期限(债权确定期间)      | 2014年09月03日起<br>2034年09月03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         | 0                            |  |  |  |
| 不动产登记证明号            | 宁(2019)固原市不动产权证明第60005239号   |  |  |  |
| 登记时间                |                              |  |  |  |
| 申请人                 | 王丽娟                          |  |  |  |
| 抵押控制号               |                              |  |  |  |
| 抵押抵押原因              |                              |  |  |  |



|    |   |  |  |  |
|----|---|--|--|--|
| 姓名 |   |  |  |  |
| 职位 | 经理助理, 2014年<br>5月, 曾任: 财务部<br>2014 09-10-14<br>2014-07-10 |  |  |  |



### 查封登记信息

|       |     |                              |  |  |
|-------|-----|------------------------------|--|--|
| 内容    | 业务号 | V72021123006901              |  |  |
| 查封机关  |     | 银川市兴庆区人民法院                   |  |  |
| 查封类型  |     | 查封                           |  |  |
| 查封文件  |     | (2021)宁0104执9543号            |  |  |
| 查封文号  |     | (2021)宁0104执9543号            |  |  |
| 查封期限  |     | 2021年12月30日起<br>2024年12月29日止 |  |  |
| 查封范围  |     | 试验区民族街金华家居生活广场3号住宅楼2单元1401室  |  |  |
| 登记时间  |     | 2021年12月30日                  |  |  |
| 登簿人   |     | 郭晓萌-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    |     |                              |  |  |





估价对象位置

50米

# 估价对象现状全景图

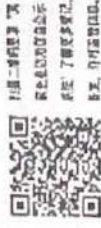


|      |                                |        |     |
|------|--------------------------------|--------|-----|
| 拍摄日期 | 2022年05月11日                    | 现场拍摄人员 | 李晓军 |
| 拍摄地址 | 固原市试验区民族街金华家居生活广场3号住宅楼2单元1401室 |        |     |



# 营业执照

统一社会信用代码  
916301007632155944



扫描二维码  
获取企业信息  
备注：了解更多  
信息，请扫描此码。

名称 宁夏明基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

经营范围  
房地产价值评估(经营范围以营业执照记载的范围); 房地产业中介服务(不含专项审批); 土地价格评估及管理业务; 社会投资性风险评估; 测绘测量服务; 不动产、动产、无形资产、企业整体价值、资产评估及其他经济权益评估; 代理及相关的咨询服务。(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)

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106号银川国际贸易中心B段七层A6、A7、A8号公用房



登记机关 2020年08月11日

国家市场监督管理总局监制

国家市场监督管理总局监制

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

宁夏明基房地产土地资产评估有限公司

机构名称:

法定代表人:  
(执行事务合伙人)

李晓军

住所:

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

统一社会信用代码:

备案等级:

贰级

证书编号:

宁建房估证字[2018]第001号

有效期:

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

企业信息查询单

|                  |  |  |  |
|------------------|--|--|--|
| 统一社会信用代码:        | 916401007632158944   |  |  |
| 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  |
| 注册号:             | 640100200005716  | 原注册号:  | 6401002207006  |
| 住所:              | 宁夏银川市兴庆区凤凰南街凤凰商务楼五层5-7号营业房   | 状态:  | 存续   |
| 注册资本:            | 100万元  | 类型:  | 有限责任公司(自然人投资或控股)   |
| 营业期限:            | 2004-09-29至2024-09-29  |  |  |
| 经营范围:            | 房地产价格评估(按资质证书核实的范围); 房屋中介服务(不含专项审批); 土地价格评估及咨询服务; 社会稳定风险评估; 测绘测量服务; 不动产、动产、无形资产、企业整体价值、资产评估及其他经济权益评定、估算及相关咨询服务。(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) |  |  |
| 成立日期:            | 2004-09-29   | 核准日期:  | 2019-06-27   |
| 登记机关:            | 银川市审批服务管理局   |  |  |
| 变更信息             |  |  |  |
| 变更内容             | 变更日期   | 变更前  | 变更后  |
| 股东名录             | 2019-06-27   | 李晓军:20%;丁园园:20%;白旭:40%;荣海军:20%;  | 李晓军:35%;马荣华:5%;丁园园:20%;白旭:40%;   |
| 法定代表人(负责人、独资投资人) | 2019-06-27   | 荣海军  | 李晓军  |
| 管理人员             | 2019-06-27   | 荣海军  | 李晓军、白旭   |
| 经营场所             | 2019-06-27   | 银川市兴庆区新华西街45号  | 宁夏银川市兴庆区凤凰南街凤凰商务楼五层5-7号营业房   |
| 经营范围             | 2019-06-27   | 房地产价格评估(按资质证书核实的范围); 房屋中介服务(不含专项审批); 土地价格评估及咨询服务; 社会稳定风险评估; 测绘测量服务。(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) | 房地产价格评估(按资质证书核实的范围); 房屋中介服务(不含专项审批); 土地价格评估及咨询服务; 社会稳定风险评估; 测绘测量服务; 不动产、动产、无形资产、企业整体价值、资产评估及其他经济权益评定、估算及相关咨询服务。(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) |
| 企业名称             | 2019-06-27   | 宁夏明基房地产评估事务所(有限公司)   | 宁夏明基房地产土地资产评估有限公司  |



2019年07月02日

变更(备案)项目信息：宁夏明基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 |
|----------|------------|----------------------------|--|----------|
| 章程修正案    | 2020年8月14日 |                            | 章程修正案备案  | 备案       |
| 经营场所     | 2020年8月14日 | 宁夏银川市兴庆区凤凰南街凤凰商务楼五层5-7号营业房 | 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、A7、A8号办公用房 | 变更       |
| 章程修正案    | 2020年8月14日 |                            | 章程修正案备案  | 备案       |
| 经营场所     | 2020年8月14日 | 宁夏银川市兴庆区凤凰南街凤凰商务楼五层5-7号营业房 | 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、A7、A8号办公用房 | 变更       |



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. 00183869

姓名 / Full name

何生会

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

642221197902153950

注册号 / Registration No.

6420100003

执业机构 / Employer

宁夏明基房地产资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2022-8-27

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. 00203131

姓名 / Full name

李晓军

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

640103198102081834

注册号 / Registration No.

6420110008

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

2023-3-24

持证人签名 / Bearer's signature