

房地产估价对象及司法评估结果一览表

权利人		杜俊杰(身份证号: 640221198209010073)					
房屋坐落		平罗县星和家园住宅楼 26-2-402 号					
《房屋所有权证》证号		房权证平字第 2009025568 号					
共有情况		共同共有					
幢号	房号	结构	房屋总层数	所在层数	建筑面积	规划用途	竣工年代
26	2-402	混合	6层	4层	103.11	住宅	2009年
公开市场价值		单价(元/平方米)			¥2227		
		总价(元/平方米)			¥229626		
		总价大写:人民币贰拾贰万玖仟陆佰贰拾陆元整元整					
附记		共有权人:安静					
使用报告的有关特别提示: 报告使用人在使用本报告之前须对报告全文, 特别是“估价假设和限制条件”请认真阅读, 以免使用不当, 造成损失!							

宁夏成竹房地产土地资产评估咨询有限公司

法定代表人: 杨春海

2020年09月04日



估价结果报告

一、估价委托人：

名 称：平罗县人民法院
地 址：平罗县团结西路北侧

二、房地产估价机构：

估 价 机 构 名 称：宁夏成竹房地产土地资产评估咨询有限公司
统一社会信用代码：9164010073597149XL
住 所：银川市金凤区高新区科技街综合楼 A 段 1-4 层
法 定 代 表 人：杨春海
注 册 资 本 金：壹佰万圆整
成 立 日 期：2002 年 9 月 20 日
营 业 期 限：长期
经 营 范 围：房地产价格评估；土地价格评估；资产评估；
社会稳定风险评估；房地产信息咨询服务。
估 价 资 格 等 级：贰级
证 书 编 号：宁建房估证字[2007]第 014 号
联 系 电 话：0951-5670616

三、估价目的：

估价目的为委托方确定涉执房地产处置价值提供参考依据。

四、估价对象：

1. 房地产基本状况的描述：

银川市金凤区富安巷华通达商务楼 402 室电话:0951-5670616
Room402, huatongdabusinessbuilding, Fu'anlane, JinfengDistrict, YinchuanTel:0951-5670616

(1). 名称:平罗县星和家园住宅楼 26-2-402 号住宅用房涉执房地产处置司法评估;

(2). 坐落:估价对象位于平罗县星和家园住宅楼 26-2-402 号, 其四至范围为: 东至东风路、西至田州路、南至田州路、北至阳光里路。

(3). 范围:估价对象范围为包括建筑物及其所分摊相应的国有建设用地土地使用权。包括依附于房屋建筑物上不可分割的配套设施设备及装修价值; 不包括家具家电、机器设备等财产;

(4). 规模:住宅建筑面积: 103.11 平方米;

(5). 用途:房屋性质商品房, 规划用途为住宅, 实际用途为住宅;

2. 房地产实物状况的描述:

(1). 土地实物状况的描述:

①. 土地面积:估价对象位于平罗县星和家园住宅楼 26-2-402 号, 整体面积不详, 规模较大;

②. 土地形状:估价对象所在区域为长方形, 形状规则;

③. 地形地势:地势平坦;

④. 地质: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威胁。

⑤. 土壤:土地未受过污染, 非垃圾场、盐碱地等;

⑥. 土地开发程度:目前达到宗地红线外“七通”(通给水、通排水、通电、通讯、通路、通暖、通气), 宗地红线内“七通一平”(通给水、通排水、通电、通讯、通路、通暖、通气及土地平整)的开发程度。

(2). 建筑物实物状况的描述:

①. 建筑规模:估价对象建筑面积证载面积为 103.11 平方米;所在幢楼宇总层高约 18 米,层高约为 2.8 米;

②. 建筑结构:为混合结构;整体结构稳定,所在幢基础稳固、无沉降现象,工程质量良好。

③. 设施设备:室内配套给排水、采暖、通风、空调、电讯、燃气等设施设备;采暖为自供暖,室内暖气为地暖;室内地面、墙面及门窗完好,维护及使用状况较好。估价对象物业管理较好。

④. 装饰装修:估价对象所在幢外墙面粉涂料,进户门为钢制防盗门,塑钢窗户。室内地面铺地瓷砖,墙面刷涂料,顶棚石膏线吊顶;厨房及卫生间地面铺瓷砖,墙面贴面砖, PVC 吊顶。

⑤. 空间布局:三室二厅一厨一卫,各空间的交通流线合理,利用率较高;

⑥. 建筑功能:外墙保温,室内通风、采光较好;

⑦. 外观:外观规则整齐,新旧程度较新。室内地面、墙面及门窗完好,维护及使用状况较好。

⑧. 新旧程度:建成于 2009 年,维护较好;

3. 房地产权益状况的描述:

(1). 土地权益状况的描述:

①. 土地所有权:国有土地所有权;

②. 土地使用权状况:土地使用权权利人为杜俊杰(身份证号:640221198209010073),为共同共有,共有人:安静(身份证号:640221198305100044);

- ③. 土地使用管制情况:未有使用管制情况,根据规划用途使用;
- ④. 土地使用权面积:估价对象分摊土地使用权面积不详;
- ⑤. 地类(用途):住宅用地;利用现状符合规划用途;
- ⑥. 土地使用权类型:出让;
- ⑦. 土地使用权日期:最高使用期限70年;
- ⑧. 出租或占用情况:估价对象现自用;
- ⑨. 他项权利设立情况:根据委托人提供的资料,估价对象房屋设定他项权利,根据房地合一原则,估价对象国有土地使用权应同时设定查封;

(2). 建筑物权益状况的描述:

①. 房屋所有权人:房屋所有权人为杜俊杰(身份证号:640221198209010073),共有情况:共同共有,共有人:安静(身份证号:640221198305100044);

- ②. 房屋性质:商品房;
- ③. 规划用途:住宅;
- ④. 出租或占用情况:估价对象现自用;
- ⑤. 他项权利设立情况:不动产(房屋)限制信息:有产权、已抵押、已查封、已限制。根据委托人提供的资料,估价对象已设立他项权利;

4. 房地产区位状况的描述:

(1). 位置的描述:

- ①. 坐落:估价对象位于平罗县星和家园住宅楼26-2-402号;
- ②. 方位:估价对象位于平罗县城区;
- ③. 与相关场所的距离:估价对象距离平罗县汽车站约1.9千米,距离

平罗县火车站约 11 千米，交通较便利、通达度较好。

④. 临街状况:估价对象相邻阳光路。

⑤. 朝向:估价对象南北朝向;

⑥. 楼层:估价对象所在幢总层数为 6 层,所在层位于 4 层;

(2). 交通的描述:

①. 道路状况:估价对象所处小区周围有东风路、阳光路等,区域道路通畅,路面状况良好;

②. 出入可利用的交通工具:区域内公交便捷度一般,公交站点相距该区域约 1 公里,出入主要为私家车,电动车,出租车等;

③. 交通管制情况:无交通管制;

④. 停车方便程度:估价对象小区内设有停车场,停车较方便;

(3). 外部配套设施的描述:

①. 外部基础设施:道路、给水、排水(雨水、污水)、电力、通信(电话、互联网、有线电视)、燃气、供热等设施的完备。

②. 外部公共服务设施:所在区域内有中国建设银行、中国工商银行;平罗县四中、七中、回民小学、城关二小,平罗县中医院、县医院等,公共配套设施较完善;区域内无大型购物中心,附近有中小型商超等便民服务机构,商业繁华度一般。

(4). 周围环境的描述:

①. 自然环境:环境较好、整洁,空气、噪声、水、辐射、固体废料等无污染,环境卫生状况较好。

②. 人文环境:估价对象所在地区的居民治安状况、相邻类似房地产利

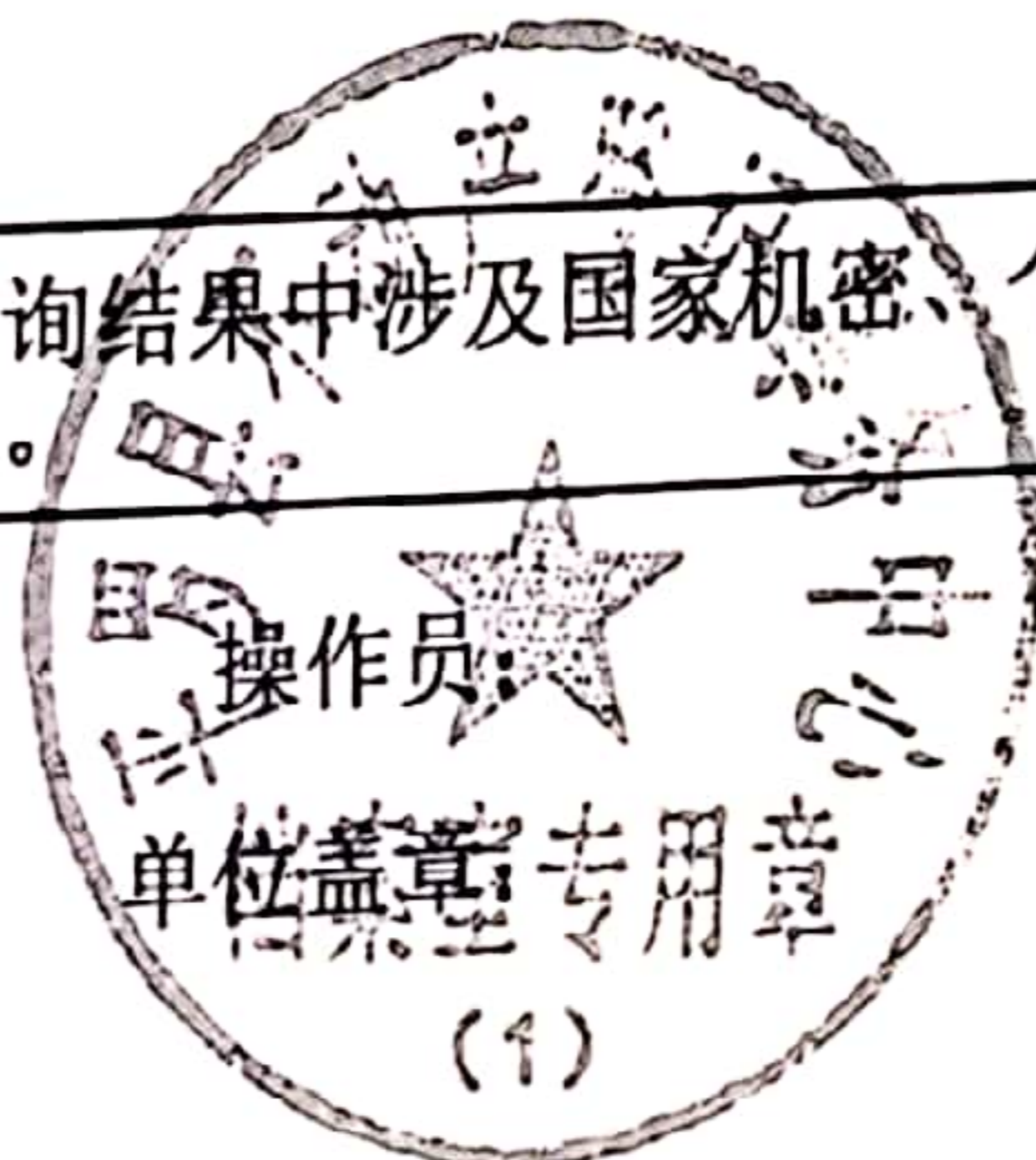
查档证明

收件编号	201409270127	产权来源	买卖		产 别	私有房产
业务大类	转移登记/转移预告登记		业务细类	补录		
房屋自然状况						
房屋坐落	平罗县南门外星和家园26幢2单元402号					
幢号	所在层	室号/部位	建筑年代	建筑面积	规划用途	是否抵押
26幢	4	2单元402号	2009-05-20	103.11m'	住宅	已抵押
						是否限制
						已限制
房屋权利状况						
所有权人	杜俊杰		居民身份证	640221198209010073		
所有权证号	平房权证平罗县字第2009-25568号		发证时间	2014-09-27	注销日期	
共有权人	共有权证号		证件类别	证件号码		共有份额
安静	平房权证平罗县字第1027165号		居民身份证	640221198305100044		%
抵押权人	借款人	他项权证号	设定日期	起始日期	终止日期	抵押金额
平罗沙湖村镇银行股份有限公司	杜俊杰	平房平罗县他字第004678号	2015-07-10 15:15:24			130000
						抵押情况
						全部
申请执行人	查封来文字号	发文日期	起始日期	终止日期	限制原因	
宁夏回族自治区平罗县人民法院	2018宁0221执461号	2018-03-28	2018-03-28			
宁夏回族自治区平罗县人民法院	2018宁0221执1851号之一	2018-11-07	2018-11-07			
宁夏回族自治区平罗县人民法院		2018-03-28				
宁夏回族自治区平罗县人民法院	2018宁0221执1615	2018-09-05	2018-09-05			
宁夏回族自治区平罗县人民法院	2019宁0221执2428	2019-09-03	2019-09-06	2022-09-05		
宁夏回族自治区平罗县人民法院	2016宁0221民初1711-1号	2016-05-03	2016-05-03	2019-05-02		
原购房价格	:amount[23003]	(大写)	:amountdx[23008]			
备注						

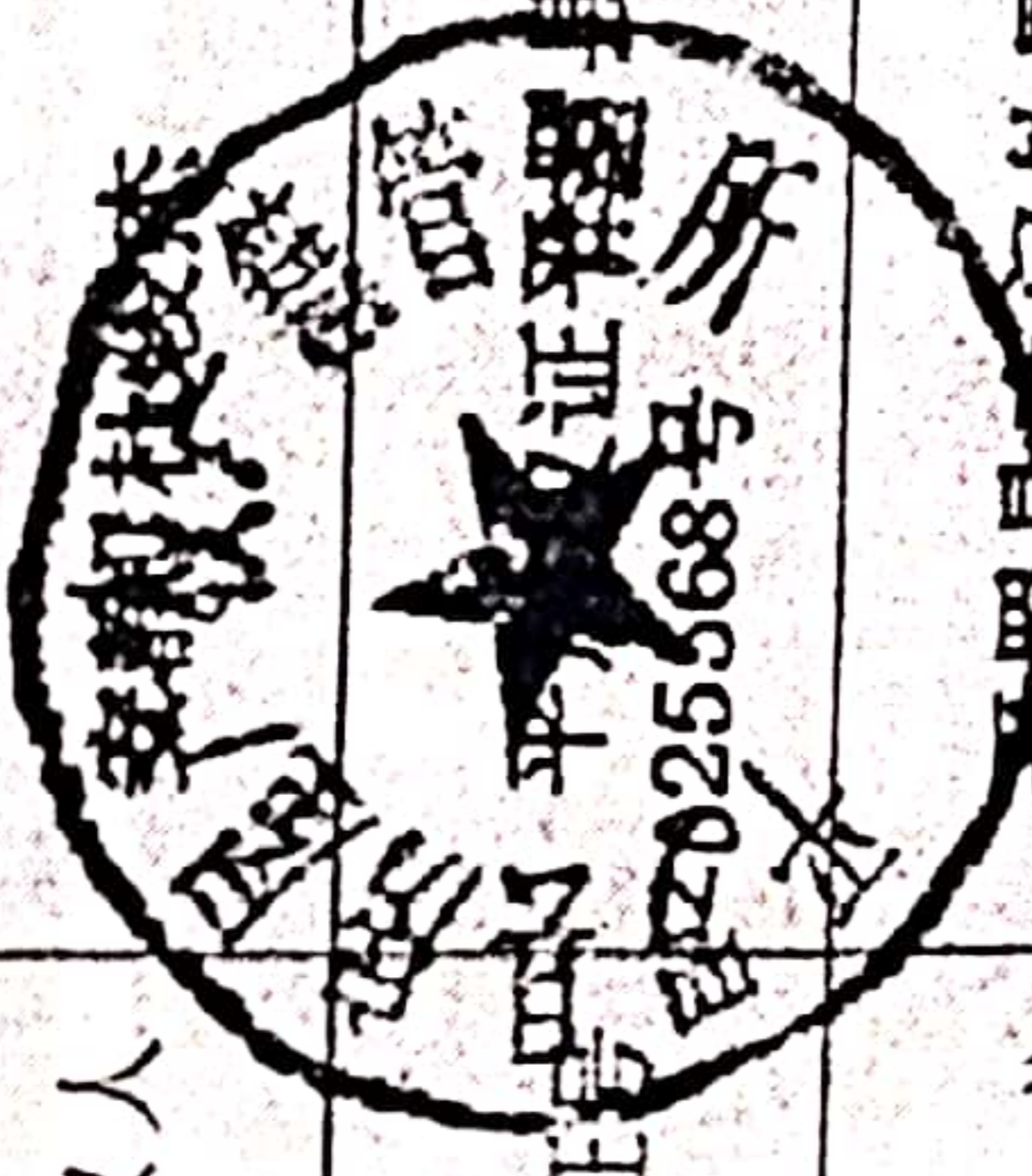
以上查询结果仅供查询人在使用作参考，查询人对查询结果中涉及国家机密、个人隐私、商业秘密的信息负有保密义务，不得泄露给他人，不得用于非法用途。

查阅人:

查阅日期: 2020-09-01 18:37:05



房屋他项权利人	平罗沙湖村镇银行股份有限公司
房屋所有权人	平罗县南门外星和家园26幢2单元402号
房屋所有权证号	平罗县房屋产权证平罗县字第2009-025568号
房屋坐落	平罗县南门外星和家园26幢2单元402号
他项权利种类	一般抵押
债权数额	人民币130000元
登记时间	2015-07-10



附 记
业务编号: 201507100060
债务履行期限: 2015-07-03~2016-07-02
贷款金额: 130000元



1502710021

估价对象实物状况



外景一



内景



内景



内景



内景



内景

星和家园 26-2-402

拍摄时间：2020年09月01日