

房地产估价报告

估价项目名称：宝鸡市中级人民法院司法技术室委托的位于
金台区大庆路 58 号院 2 幢 1 单元 1801 号住
宅用房房地产司法鉴定价值估价

估价委托人：宝鸡市中级人民法院司法技术室

房地产估价机构：宝鸡市华誉房地产评估有限责任公司

注册房地产估价师：刘强华 注册号：6120000009

景引霞 注册号：6120050020

估价报告出具日期：2018 年 8 月 13 日

估价报告编号：宝华誉评报字[2018]第 781 号

致估价委托人函

宝鸡市中级人民法院司法技术室：

受贵室委托，我们对位于金台区大庆路 58 号院 2 幢 1 单元 1801 号住宅用房房地产(建筑面积为 146.79 平方米)进行公开市场价值估价，价值时点为 2018 年 7 月 20 日，估价目的是为委托方确定涉案房地产司法鉴定价格提供参考依据而评估委估房地产公开市场价值。价值类型是：公开市场价值。

根据贵室提供的有关资料，本公司估价师依据国家标准 GB/T 50291-2015《房地产估价规范》、GB/T 50899-2013《房地产估价基本术语标准》及国家相关法律、法规和政策规定，在了解和分析估价对象实际情况的基础上，遵循独立、客观、公正、合法的原则，遵循必要的估价程序，结合估价人员的经验和对影响房地产价值因素的分析，采用比较法进行测算，确定估价对象在价值时点的房地产公开市场价值为 **736152 元**，人民币（大写）柒拾叁万陆仟壹佰伍拾贰元整。详见表 1 估价结果一览表。

表 1 估价结果一览表

序号	产权人	房屋坐落	产权证号	建筑面积 (m ²)	所在层数/总层数	建筑年代	用途	单价(元/m ²)	总价(元)
1	石磊、吴娜	金台区大庆路 58 号院 2 幢 1 单元 1801 号	/	146.79	18/18	2012	住宅	5015	736152
合计				146.79					736152

特别提示:

1、本函为估价报告的摘要，与估价报告全文是一个有机整体，报告使用者应完整阅读、正确理解、规范使用本报告。

2、本函及本报告的专业意见受本报告载明的估价目的、估价对象状况、价值时点、价值类型、假设与限制条件的制约。当估价目的、估价对象状况、价值时点、价值类型、假设与限制条件与本报告载明的不一致，不能使用本报告的专业意见，否则法律后果自负。

3、本估价报告应用有效期自报告出具之日起壹年内有效。

4、自价值时点后，估价报告有效期内，如估价对象状况发生变化，估价对象类似房地产的市场状况发生较大幅度变化，不能直接使用本报告专业意见，应提请估价机构对本报告做相应调整或重新出具报告。

法定代表人（签章）:



宝鸡市华誉房地产评估有限责任公司

二〇一八年八月十三日



目 录

估价师声明.....	3
估价的假设和限制条件.....	6
房地产估价结果报告.....	11
一、估价委托方.....	11
二、房地产估价机构.....	11
三、估价目的.....	11
四、估价对象.....	11
五、估价时点.....	14
六、价值类型.....	14
七、估价原则.....	14
八、估价依据.....	17
九、估价方法.....	19
十、估价结果.....	21
十一、注册房地产估价师.....	22
十二、实际查勘期.....	22
十三、估价作业日期.....	22
十四、估价报告使用期限.....	22
附 件.....	23

估价师声明

我们郑重声明：

1、我们在本估价报告中对事实的说明是真实的和准确的，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、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。

3、我们与本估价报告中的估价对象没有现实和潜在的利益，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、我们依照中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》、中华人民共和国国家标准 GB/T50899-2013《房地产估价基本术语标准》以及相关房地产估价专业标准进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、参与本次估价人员对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，但仅限于估价对象权益状况资料和估价对象的外观和使用状况的常规性检查。本报告依据了委托方提供的权益状况等相关资料，委托方应对权益状况资料的真实性、合法性负责。对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据估价委托人提供的资料和常规设计标准的规定进行评估。除非另有协议，我们不承担对估价对象建筑结构质量进行

调查的责任。

6、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

7、本估价报告依据了委托方提供的相关资料，委托方对资料的真实性负责。因资料失实造成估价结果有误的，估价机构和估价人员不承担相应的责任。

8、本估价报告无副本，复印件无效，任何使用本估价报告书复印件的行为所造成的后果与本估价机构和估价人员无关。

中国注册房地产估价师签字

姓名	注册号	盖章	签名
景引霞	6120050020		景引霞
刘强华	6120000009		刘强华

估价的假设和限制条件

本估价报告中的分析，意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但受以下及本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制：

一、一般假设

1、估价委托人提供了估价对象的《宝鸡市不动产登记申请审批表》资料，为复印件，估价人员未向政府有关部门进行核实，但对估价委托人提供的估价对象权益状况等资料进行了审慎检查，现场查勘进行了估价对象产权状况与现场状况一致性的检查。在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性未予核实的情况下，假设估价委托人提供的估价对象权益状况资料及其它有关资料均合法、真实、准确和完整。

2、本报告以房屋建筑质量合乎安全标准，可以长期使用为假设前提。估价人员现场查勘仅限于估价对象外观和使用情况，并对房屋安全、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，假定估价对象能正常安全使用，且无基础、结构等方面的质量问题。

3、估价人员未对房屋建筑面积进行专业测量，经现场查勘观察，估价对象房屋建筑面积与《宝鸡市不动产登记申请审批表》记载建筑

面积大体相当，在无理由登记面积错误的情况下，估价对象建筑面积以登记面积为准。

4、估价对象在价值时点的房地产市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。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、估价对象应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。

二、未定事项假设

1、本次估价无法确认估价对象是否存在物业费等有关税费的滞纳情况及处置过程中发生的税费转嫁情况。本次估价假定无有关税费的滞纳情况及处置过程中发生的税费转嫁情况。

2、估价对象《宝鸡市不动产登记申请审批表》未记载估价对象房屋的建成年份，经注册房地产估价师实地调查，房屋建成年份为2012年，本次估价房屋建成年份以实际调查为准。

3、估价委托人提供的资料未记载估价对象的容积率，本次估价采用的容积率以估价对象实际容积率为准。

三、背离事实假设

1、在价值时点，估价对象已被人民法院查封，本次估价不考虑估价对象已被查封因素的影响。

四、不相一致假设

对估价委托人提供的估价对象的权属证明，估价人员未到相关政府登记机构查对登记簿。本次估价假设委托方提供的房地产权属证明与相关政府登记机构的登记簿相一致。

五、依据不足假设

委托方提供的《宝鸡市不动产登记申请审批表》为复印件，估价人员对估价委托人提供的房地产权属资料进行了审慎的检查和尽职调查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性情况下，本报告以估价委托人提供的资料是合法、真实、准确和完整的为假设前提。若上述情况发生变化，需调整估价结果乃至重新估价。

六、估价报告使用限制

1、本报告估价结论仅为委托方在上述已有假设条件下用于确定委估对象司法处置价格提供参考依据，不得做其他用途。

2、本估价报告结论是为委托方提供的专业性估价意见，该意见本身并无强制执行的效力，故估价师仅对结论本身符合规范要求负责，而不对房地产定价决策负责。

3、本报告结果的有效性受到本报告规定的价值时点、估价目的、价值定义、估价结果有效期、估价对象的权利状态和实体状态以及估

价假设限制条件等估价要素的约束和限制，本估价结果的使用也受到本报告及附件中的相关解释、说明的约束和限制。估价对象如存在价值时点、估价目的、价值定义、估价结果有效期、估价对象的权利状态和实体状态与本报告不一致，应当调整估价报告。

4、本报告未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价对象价格的影响，当上述情况在估价报告有效期内发生明显变化时，估价结果应做相应调整或重新估价。

5、本估价报告结果包含国有土地使用权价值，以及与房地产不可分割的满足其使用功能的供水、供电、排水等相关配套设施及装饰装修价值。

6、根据《最高人民法院关于民事执行中拍卖、变卖财产的规定》（法释[2004]16号），估价委托人自收到估价报告后，应当在五日内将估价报告发送当事人及其他利害关系人，当事人或其他利害关系人对估价报告有异议的，可以在收到估价报告后十日内以书面形式向估价委托人提出。

7、本估价报告的规范文本为中文文本，用除中文以外的其它文字制作本报告的以中文文本为准。

8、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，请委托方及时通知本单位更正，否则，误差部分无效。

9、本估价报告需经房地产估价师签名并加盖估价机构公章，并作为一个整体时有效，复印件无效。

10、本估价报自提交之日起一年内有效，超出上述期限，除另行声明或另有政策规定外，估价结果失效。

11、本报告由宝鸡市华誉房地产评估有限责任公司负责解释。

房地产估价结果报告

一、估价委托方

委托方：宝鸡市中级人民法院司法技术室

二、房地产估价机构

估价单位：宝鸡市华誉房地产评估有限责任公司

住所：陕西省宝鸡市高新技术产业开发区火炬路4号（宝桥科贸
写字楼807室）

法定代表人：杨萍丽

统一社会信用代码：916103015637619542

备案等级：贰级

证书编号：陕房地评（2018）001号

有效期限：2018年1月5日至2021年1月4日止

三、估价目的

为委托方确定涉案房地产司法鉴定价格提供参考依据而评估房地
产市场价值。

四、估价对象

1、估价对象范围

根据委托方提供的合法产权资料并结合委托方的要求，本次估价

对象为位于金台区大庆路 58 号院 2 幢 1 单元 1801 号房地产，产权面积为 146.79 平方米，房屋所有权人为石磊、吴娜，用途为住宅。本报告估价对象的范围为估价对象的所有权及相应分摊的土地使用权，以及与房地产不可分割的满足其使用功能的供水、供电、排水等相关设施及装饰装修价值构成；不含室内动产、债权债务等其他财产权益。

2、估价对象实物状况

估价对象位于金台区大庆路 58 号院 2 幢 1 单元 1801 号，估价对象主体为一幢十八层钢混结构住宅楼，于 2012 年竣工，估价对象所在层数为第十八层，建筑面积为 146.79 平方米，空间布局为三室两厅一厨两卫两阳台，各空间交通流线合理，设计用途为住宅，实际用途为住宅。估价对象具体现状为：外墙面为真石漆，进户门为防盗门，室内为木门，塑钢窗户。室内地面铺木地板；内墙面贴壁纸；顶棚吊顶。卫生间及厨房地面铺瓷砖，墙面贴面砖，顶棚为 PVC 吊顶。估价对象整体结构稳定，室内上下水、暖卫、电气设施齐全。估价对象所在幢基础稳固、无沉降现象。室内地面、墙面及门窗均无破损现象，维护及使用状况良好。

3、估价对象权益状况

3.1 建筑物权益状况

根据委托方提供的《宝鸡市不动产登记申请审批表》复印件，结合估价师实地查勘情况，估价对象建筑物权益状况如下表：

表 2 估价对象权利登记状况一览表

产权证号	/
房屋所有权人	石磊、吴娜
共有情况	共同共有
房屋坐落	金台区大庆路 58 号院 2 幢 1 单元 1801 号
不动产单元号	610303303001GB00106F21920038
房屋用途	住宅
所在层数/总层数	18/18
结构	钢混
建筑年代	2012
建筑面积 (m ²)	146.79
附记	

3.2 土地权益状况

估价对象所占用土地位于金台区大庆路 58 号院 2 幢 1 单元 1801 号住宅分摊土地, 由于估价委托方未提供估价对象所分摊建设用地使用权面积、容积率等相关证件。本次估价设定宗地使用权人为石磊、吴娜。

3.3 限制权利状况

在价值时点, 估价对象已被人民法院查封, 本次估价不考虑估价对象已被查封因素的影响。

若申请鉴定的当事双方补充提供的估价对象合法权属证件记载房屋权属状况、土地权属状况与本报告记载不一致, 则本估价报告应做相应性调整。

五、估价时点

本次估价以房地产估价师实地查勘之日 2018 年 7 月 20 日作为本次评估的价值时点。

六、价值类型

1、本报告估价结果是估价对象在价值时点的房地产公开市场价值。“公开市场价值”是指：估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

2、本次估价的房地产价值内涵包含土地、房产以及与房地产不可分割的满足其使用功能的供水、供电、排水等相关配套设施价值。

七、估价原则

本次估价遵守独立、客观、公正、合法及最高最佳使用原则、价值时点原则、替代原则等一般性原则。

1、独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直地估价出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格。所谓“独立”，就是要求估价师和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的任何单位和个人影响，应凭自己的专业知识、经验和职业道德进行估价。所

“客观”，就是要求估价师和估价机构在估价中不带着自己的情感、好恶和偏见，应按照事物的本来面目、实事求是地进行估价。所谓“公正”，就是要求估价师和估价机构在估价中不偏袒估价利害关系人中的任何一方，应坚持原则、公平正直的进行估价。

2、合法原则

合法原则要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。依法是指不仅要依据有关法律、行政法规、最高人民法院和最高人民检察院发布的有关司法解释，还要依据估价对象所在地的有关地方性法规（民族自治地方应同时依据有关自治条例和单行条例），国务院所属部门颁发的有关部门规章和政策，估价对象所在地人民政府颁发的有关地方政府规章和政策，以及估价对象的不动产登记簿（房屋登记簿、土地登记簿）、权属证书、有关批文和合同等。这主要指以下几个方面：（1）依法判定的权利类型及归属，是指所有权、建设用地使用权、地役权、抵押权、租赁权等房地产权利及其归属，一般应以不动产登记簿、权属证书以及有关合同等为依据。（2）依法判定的使用权利，应以土地用途管制、规划条件等使用管制为依据。（3）依法判定的处分权利，应以法律法规和政策或者合同（如国有建设用地使用权出让合同）等允许的处分方式为依据。（4）依法判定的其他权益，包括估价出的价值应符合国家的价格政策。

3、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。房地产估价之所以要遵循价值时点原则，是因为影响房地产价格的因素是不断变化的，房地产市场是不断变化的，从而房地产价格和价值是不断变化的。实际上，随着时间的流逝，房地产本身也可能发生变化，如建筑物变得陈旧过时、周围环境有所改变等。因此，同一房地产在不同的时间通常会有不同的价值。价值与时间密不可分，每一个价值都对应着一个时间，不在没有时间的价值。如果没有了对应的的时间，价值就会失去意义。反过来，不可能离开时间来估价对象的价值。

4、替代原则

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值的经济学原理。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值，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，在估价一宗房地产价格时，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。替代原则要求估价结果与估价对象的类此房地产在同等条件下的价值或价格偏差在合理范围内。

5、最高最佳使用原则

最高最佳使用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，价值最大

化。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，也就是说评估价格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。这是因为在房地产市场中每位房地产拥有者在主观上都试图充分发挥房地产的潜力，采用最高最佳的利用方式，取得最大的收益。

八、估价依据

1、法律、法规和政策文件

1.1 《中华人民共和国物权法》（2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过，2007年10月1日起施行）

1.2 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过）

1.3 《中华人民共和国土地管理法》（第二次修正，2004年8月28日中华人民共和国主席令第28号公布）

1.4 《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年5月19日中华人民共和国国务院令第55号，1990年5月19日施行）

1.5 《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》（2004年10月26日由最高人民法院审判委员会第1330次会议通过，2005年1月1日起实施）

1.6 《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》(2010年8月16日最高人民法院审判委员会第1492次会议通过,2012年1月1日起施行)

1.7 《司法鉴定程序通则》(2015年12月24日司法部部务会议修订通过,2016年5月1日起施行)

2、技术依据

2.1 中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015 《房地产估价规范》

2.2 中华人民共和国国家标准 GB/T50899-2013 《房地产估价基本术语标准》

2.3 中华人民共和国国家标准 GB/T18508-2014 《城镇土地估价规范》

3、委托方提供资料

3.1 委托方提供的《宝鸡市不动产登记申请审批表》复印件

3.2 委托方提供的其他相关资料

4、受托估价方掌握的有关资料

4.1 估价人员实地查勘和调查收集的估价对象所在地自然条件、社会经济条件、行政区划人口等方面的基本情况资料

4.2 估价对象所在地城市规划资料

4.3 估价对象所在地房地产转让、供需状况等房地产市场方面的资料

4.4 估价人员实地查勘和调查收集的有关估价对象权属、现状利用等方面的资料

九、估价方法

1、估价方法适用条件：

根据《房地产估价规范》，通行的估价方法有市场法、收益法、假设开发法、成本法等。有条件选用市场比较法进行估价的，应以市场法为主要方法；收益性房地产的估价，应选用收益法作为其中的一种估价方法。在无市场根据或市场依据不充分而不适宜用市场比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下，可采用成本法为主要估价方法。

2、估价方法选用：

比较法是选取数宗真实成交且符合一定条件的类似房地产，将它们与估价对象进行比较。根据之间的差异对成交价格进行适当处理后得到估价对象价值或价格的方法。根据估价对象的特点和估价目的以及估价人员对邻近地区房地产市场状况的调查核对估价对象的实地查看，并遵循房地产估价方法确定的原则，近期内与估价对象处于同一供需圈，用途相同的类似房地产交易较为频繁，市场交易案例较多，故适宜用市场比较法进行估价。

收益法是将估价对象未来若干年的纯收益通过一定的报酬率将其还原成估价时点的现值的一种方法。估价对象属于住宅房地产，与

估价对象处于同一供需圈内的类似房地产多为自住，客观租金难以获取，故不宜采用收益法进行估价。

成本法是测算估价对象在价值时点的重新购建价格和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。成本法适用的估价对象包括很少发生交易而限制了比较法的运用，又没有经济收益或没有潜在经济收益而限制了收益法运用的房地产。估价对象住宅用房，在房地产市场发育完善，转让及租赁市场活跃的情况下，不宜采用成本累加的方式得出的积算价格替代其房地产价值水平，且该方法未充分考虑房地产供求关系的影响。故不宜采用成本法进行估价。

假设开发法是预测估价对象开发完成后的价值和后续开发建设的必要支出折现率或后续开发的必要支出及应得利润，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。假设开发法适用的估价对象是具有开发或再开发潜力并且其开发完成后的价值可采用比较法、收益等方法求取的房地产，如可供开发建设的土地、在建工程、可重新改造或改变用途的旧房等。估价对象属于建成并已投入使用的住宅用房，不是待开发建设房地产，也不产生后续开发成本，故不宜采用假设开发法进行估价。

综上所述，并根据估价对象现状和此次估价目的的要求，本次估价采用比较法进行估价。

3、估价方法定义及基本公式：

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。计算公式：

$$P = \frac{\sum_{i=1}^n X_i a_i b_i c_i}{n}$$

其中：P—估价对象房地产价格

n--选取的可比实例个数

X_i--第 i 个可比实例的价格

a_i、b_i、c_i--第 i 个可供比较实例的交易情况、市场状况、房地产状况的修正系数。

十、估价结果

根据委托方提供的有关资料，本公司估价师依据国家标准 GB/T 50291-2015《房地产估价规范》、GB/T 50899-2013《房地产估价基本术语标准》及国家相关法律、法规和政策规定，在了解和分析估价对象实际情况的基础上，遵循独立、客观、公正、合法的原则，遵循必要的估价程序，结合估价人员的经验和对影响房地产价值因素的分析，采用比较法进行测算，确定估价对象在价值时点的房地产公开市场价值为 736152 元，人民币（大写）柒拾叁万陆仟壹佰伍拾贰元整。详见表 1 估价结果一览表。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
刘强华	6120000009	刘强华	2018年8月13日
景引霞	6120050020	景引霞	2018年8月13日

十二、实际查勘期

自2018年7月20日起至2018年7月20日止。

十三、估价作业日期

自2018年7月20日起至2018年8月13日止。

十四、估价报告使用期限

自估价报告出具日起1年内有效。自2018年8月13日至2019年8月12日止。

附 件

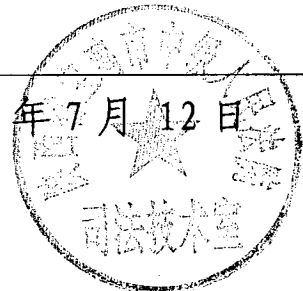
- 附件 1 《宝鸡市中级人民法院司法技术室对外鉴定委托书》
〔（2018）陕 03 鉴字第 345 号〕复印件
- 附件 2 《宝鸡市不动产登记申请审批表》复印件
- 附件 3 估价对象外部状况及室内照片
- 附件 4 估价对象位置示意图
- 附件 5 估价机构营业执照及备案证书复印件
- 附件 6 注册房地产估价师资格证书复印件

宝鸡市中级人民法院司法技术室 对外鉴定委托书

(2018) 陕 03 鉴字第 345 号

受委托单位	宝鸡市华誉房地产评估有限责任公司		
委托内容	房产评估		
案情简介	凤县法院在执行申请执行人刘刚与被执行人石磊、石心、张玺民民间借贷纠纷一案中，依法决定对被执行人石磊名下位于宝鸡市金台区大庆路 58 号院锦绣东城小区 2 幢 1 单元 1801 号房产进行价值评估。		
鉴定要求	对被执行人石磊名下位于宝鸡市金台区大庆路 58 号院锦绣东城小区 2 幢 1 单元 1801 号房产进行价值评估。		
送鉴材料	执行裁定书、宝鸡市不动产登记申请审批表复印件各一份。		
经办人	李艳	联系电话	3261899
领导批示	同意 马宝平 13/7		
受委托单位(人) 签名	王虎	联系电话	
备注	承办法官：高凡 4800565		

2018 年 7 月 12 日



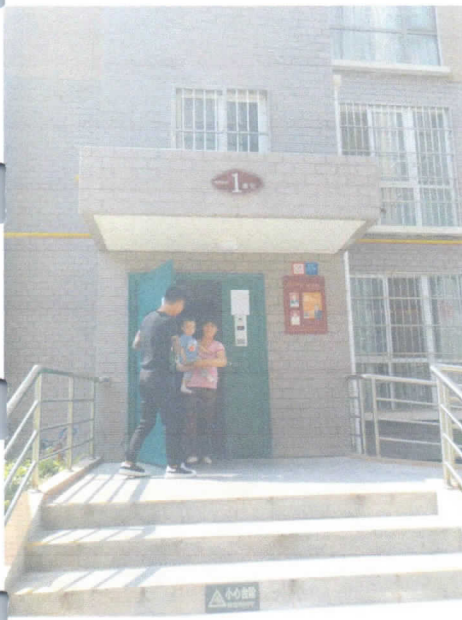
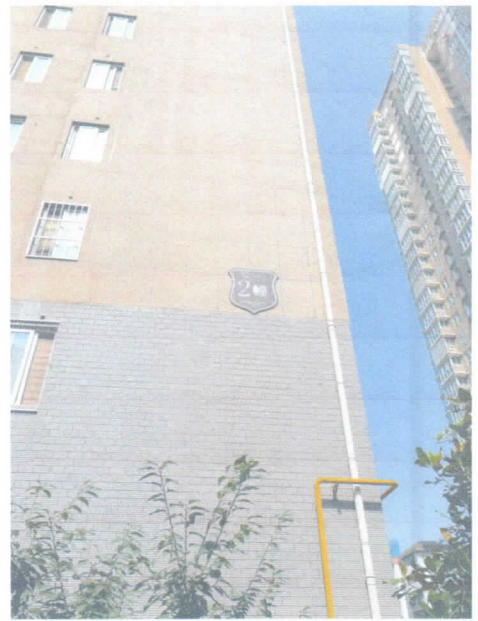
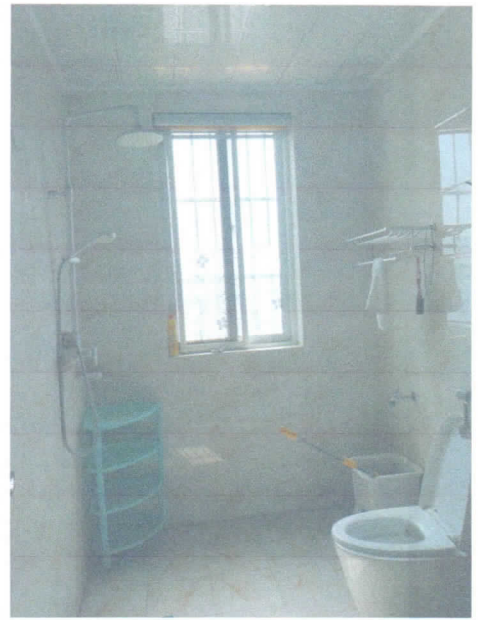
宝鸡市不动产登记申请审批表

收件	编号	201710190403	收件人	陈莎
	日期	2017-10-19		

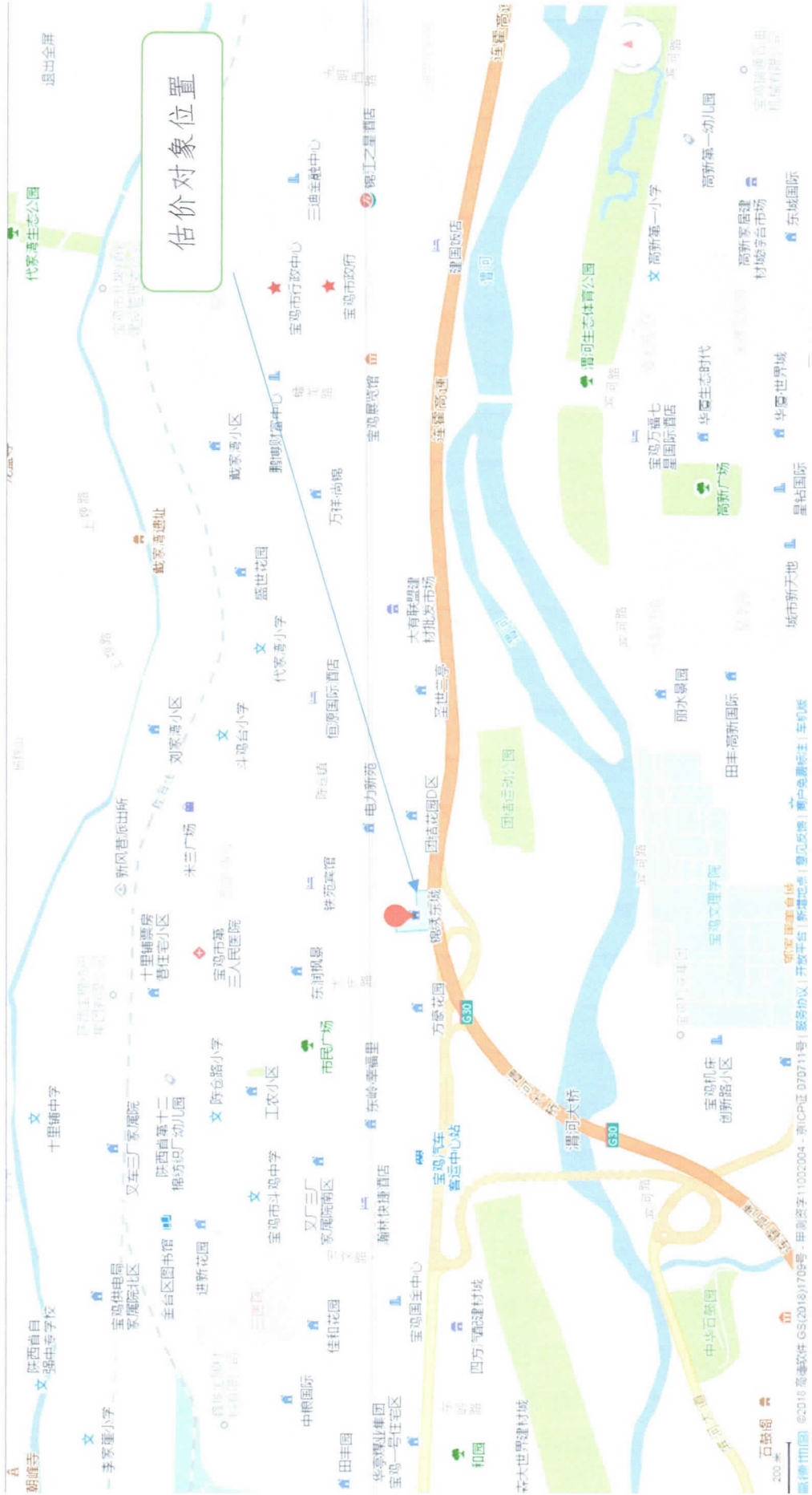
单位：平方米

申请 登记 类型	<input type="checkbox"/> 土地所有权 <input checked="" type="checkbox"/> 国有建设用地使用权 <input type="checkbox"/> 宅基地使用权 <input type="checkbox"/> 集体建设用地使用权			
	<input type="checkbox"/> 土地承包经营权 <input type="checkbox"/> 林地使用权 <input checked="" type="checkbox"/> 房屋所有权 <input type="checkbox"/> 建筑物所有权 <input type="checkbox"/> 森林、林木所有权			
	<input type="checkbox"/> 森林、林木使用权 <input type="checkbox"/> 抵押权 <input type="checkbox"/> 地役权 <input type="checkbox"/> 其它			
	<input type="checkbox"/> 首次登记 (<input type="checkbox"/> 总登记 <input type="checkbox"/> 初始登记) <input type="checkbox"/> 转移登记 <input type="checkbox"/> 变更登记 <input type="checkbox"/> 注销登记 <input type="checkbox"/> 更正登记			
	<input type="checkbox"/> 异议登记 <input type="checkbox"/> 预告登记 <input checked="" type="checkbox"/> 查封登记 <input type="checkbox"/> 补证 <input type="checkbox"/> 换证 <input type="checkbox"/> 其他			
登 记 申 请 人				
	权利人姓名(名称)	凤县人民法院		
	身份证件种类	无	证件号	无
	通讯地址	邮 编		
	法定代表人或负责人	联系电话		
	代理人姓名	高凡、赵旭	联系电话	
申 请 人	身份证件种类	人民法院执行公 证、人民法院执行公 告	证件号	61021253、61021209
	代理机构名称			
登 记 申 请 人				
情 况	义务人姓名(名称)	吴娜、石磊		
况	身份证件种类	居民身份证, 居民身份证	证件号	610321198503090246, 610301198708124559
	通讯地址	陕西省宝鸡市金台区金台路58号院2幢1单元1801号 金台区金台路58号		
	法定代表人或负责人	联系电话		
	代理人姓名	联系电话		
	身份证件种类	证件号		
	代理机构名称			
不 动 产 情 况	坐 落	金台区大庆路58号院2幢1单元1801号		
	不动产单元号	610303303091GB00106F21920038	不动产类型	房屋
	面 积	116.79	用 途	住宅
	原不动产权证号	林 种		
	构筑物类型			

(本件与原本核对无异)



估价对象位置示意图





营业执照

(副本) 1-1

统一社会信用代码 916103015637619542

名称 宝鸡市华誉房地产评估有限责任公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
住所 陕西省宝鸡市高新开发区火炬路4号(宝桥科贸大厦807室)
法定代表人 杨萍丽
注册资本 壹佰肆拾万元人民币
成立日期 2010年10月25日
营业期限 2010年10月25日至2020年10月24日
经营范围 房地产评估(凭资质证经营);企业整体评估;单项资产(房地产、机器设备、流动资产、无形资产)评估咨询;房地产经纪;房屋中介;二手房交易及房地产登记服务。(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

请于每年1月1日至6月30日报送上一年度年度报告。

自公司成立之日以及企业相关信息形成之日起20个工作日内,在企业信用信息公示系统向社会进行公示。

2017年09月27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

机构名称：宝鸡市华誉房地产评估有限责任公司

法定代表人：杨萍丽
(执行事务合伙人)

住所：陕西省宝鸡市高新开发区火炬路4号（宝桥科贸大厦807室）

统一社会信用代码：916103015637619542

备案等级：贰级

证书编号：陕房地评（2018）001号

有效期限：2018年01月05日 至2021年01月04日



发证机关(公章)

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. 00114421

姓名 / Full name

刘强华

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

610331196711284014

注册号 / Registration No.

6120000009

执业机构 / Employer

宝鸡市华誉房地产评估有限责任公司

有效期至 / Date of expiry

2020-2-6

持证人签名 / Bearer's signature

刘强华



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. 00130488

姓名 / Full name

景引霞

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

610321197107141123

注册号 / Registration No.

6120050020

执业机构 / Employer

宝鸡市华誉房地产评估有限责任公司

有效期至 / Date of expiry

2020-5-2

持证人签名 / Bearer's signature

景引霞

