

# 涉执房地产司法处置 估价报告

报 告 编 号：陕中天银评估字【2020】第 0507 号

估 价 项 目 名 称：安康市紫阳县人民法院涉执紫阳县汉王镇二号街张汉朝、吴大艳一幢私产住宅房地产司法处置市场价值评估

估 价 委 托 人：安康市紫阳县人民法院

房 地 产 估 价 机 构：陕西中天银房地产估价测绘有限责任公司

注 册 房 地 产 估 价 师：梁 斌 注册号 6120190026

董春阳 注册号 6120200021

估 价 报 告 出 具 日 期：2020 年 5 月 8 日



## 致估价委托人函

**安康市紫阳县人民法院：**

承蒙贵院委托，我公司组织专业估价人员按照规定的估价程序，根据估价目的，采用科学的估价方法，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国资产评估法》、国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》等法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法的原则对估价对象进行了评估工作。特此函告如下：

**估价对象位置及财产范围：**位于安康市紫阳县汉王镇二号街，房屋所有权人为张汉朝，共有人吴大艳（共有人所占份额二分之一），总建筑面积 204.58 平方米，设计用途综合，实际用途住宅；土地使用权权利人为张汉朝，使用权类型为国有出让，土地面积为 56.58 平方米，批准用途城镇住宅用地，实际用途住宅，终止日期 2067 年 12 月 30 日；估价对象为独栋、独院私产住宅用房。

本次估价对象财产范围为上述证载房屋、国有建设用地剩余年限使用权，及未记载于房产证上的负一层 14.27 平方米砖混房、负二层 14.99 平方米砖混房、第四层楼梯间 11.41 平方米砖混房、第四层构筑物 61.32 平方米复合彩钢板房（现场查勘时实测建筑面积），以及不可分割的相关共有及专有部分配套设施、设备、房屋装饰装修（详见结果报告）。

**估价目的：**为人民法院司法处置涉案房地产提供市场价值参考依据而评估房地产市场价值。

**价值类型：**市场价值。

**价值时点：**2020 年 4 月 24 日（实地查勘日）。



**估价方法：**采用基准地价修正法和成本法。

**估价结果：**经计算，最终确定在满足本估价报告中“估价假设和限制条件”的前提下，估价对象于价值时点2020年4月24日的市场价值总额为人民币大写肆拾叁万叁仟零陆拾伍元整（¥433065元）。

**特别提示：**

1、报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失。估价的详细结果及有关说明，详见《估价结果报告》。

2、以上结果为假设估价对象为取得合法产权登记手续或不存在违法、违建等情况，为完整权利状态下的房地产市场价格；

3、以上估价结果为不考虑查封、抵押等他项权利限制条件下的完全权利状态下的房地产市场价格；

4、本报告使用的有效期为自估价报告出具之日起计算为壹年，即2020年5月8日起至2021年5月7日止。

陕西中天银房地产估价测绘有限责任公司



法定代表人：

杨茜

2020年5月8日



# 目 录

一、估价师声明.....	4
二、估价假设和限制条件.....	5
三、估价结果报告.....	9
(一) 估价委托人.....	9
(二) 房地产估价机构.....	9
(三) 估价目的.....	9
(四) 估价对象.....	9
(五) 价值时点.....	11
(六) 价值类型.....	11
(七) 估价原则.....	12
(八) 估价依据.....	13
(九) 估价方法.....	14
(十) 估价结果.....	16
(十一) 注册房地产估价师.....	16
(十二) 实地查勘期.....	16
(十三) 估价作业日期.....	16
四、附    件.....	17
(一) 估价委托书（复印件）；	
(二) 估价委托人提供的资料（复印件）；	
(三) 估价对象位置示意图；	
(四) 现场查勘估价对象影像资料；	
(五) 评估机构营业执照（复印件）；	
(六) 评估机构资格证书（复印件）；	
(七) 注册房地产估价师证书（复印件）	



## 估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

一、我们在本估价报告中陈述的事实是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

二、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，但是受到本估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

三、我们与本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。

四、我们是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

五、注册房地产估价师梁斌、田琪于2020年4月24日对估价报告中的估价对象进行了实地查勘。

六、没有外部专家和单位对本估价报告提供专业帮助。



# 估价假设和限制条件

## 一、估价的假设条件

### （一）一般假设

1、估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。

2、估价委托人提供了《国有土地使用权证》（紫政国用（2012）第1020118号）（复印件）、《房屋所有权证》（房屋所有权证号：7213（0887）号）（复印件）等资料，我们对权属证书上记载的权属、面积、用途等信息进行了审慎检查，估价人员未能查看产权资料原件，同时受房产、土地管理部门对档案查询资格的限制，房地产估价师无权到上述主管部门对权属证明材料及其记载的内容进行核实，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。如因委托人提供的资料有误而造成评估值失实，估价机构和房地产估价师不承担相应责任。

3、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变化。

4、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。

5、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，即能满足一下条件：（1）自愿销售的卖方及自愿购买的买方；（2）交易双方无任何利害关系，交易的目的是追求各自的利益最大化；（3）交易双方了解交易对象、知晓市场行情；（4）交易双方有较充裕的时间进行交易；（5）不存在特殊买者的附加出价。



6、本次估价以未考虑可能与估价对象产权人有关的债权及债务对估价结果的影响为假设前提。

## （二）未定事项假设

本估价无未定事项假设。

## （三）背离事实假设

1、估价结果是为人民法院确定房地产处置价值提供参考意见，估价时没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，也没有考虑特殊交易方式下的特殊交易价格对评估价值的影响；当上述条件发生变化时，估价结果一般亦会发生变化。

2、根据估价委托人提供的《民事调解书》（（2015）紫民初字第00821号）记载，估价对象设定有抵押他项权利，他项权利人为肖永军，债务本息共计185000元。本次估价是以提供给估价机构的估价对象不存在抵押权、典权等他项权利为假设前提。因查封权是为本次司法处置而设，会因本次司法处置的完成而结束，而抵押权应在强制处置时按照法定优先顺序进行清偿，因此本次估价不考虑查封、抵押及其他费用对其价值的影响，但报告使用人应关注上述权利限制的存在并在处置过程中予以处理，特提请报告使用人注意！

## （四）不相一致假设

本次估价委托方提供了估价对象的相关权利资料，相关资料显示估价对象财产范围内的土地面积为56.58平方米，房屋建筑面积为204.58平方米。估价人员现场查勘时发现40.67平方米砖混房及61.32平方米复合彩



钢板顶房未记载于房产证登记面积范围内，经与当事法官和权利人现场确认此部分证载面积范围以外房屋在此次评估范围内，且委托方未确认和经估价工作人员现场询问未发现此部分房屋是否存在违建的情况。此次评估这部分房屋价值为不存在违建情况下的房屋重置成新价，如未来有相关证据证明此部分房屋存在违建情况，本报告中描述的此部分价值自动失效，需重新委托并在鉴定后评估。

### （五）依据不足假设

本估价无依据不足假设。

## 二、估价的限制条件

1、本报告在注册房地产估价师签字并加盖本公司公章后方能生效，报告文本的复印件无效。

2、本报告必须完整使用，对仅使用报告中的部分内容所导致的有关损失，房地产估价机构不承担责任。

3、本报告估价结果是仅为估价委托人实现本次估价目的而提供的房地产市场价值鉴定意见，这个意见本身并无强制执行的效力，我们只对结论本身合乎执业规范要求负责，而不对房地产定价决策负责。

4、本报告披露的由估价师搜集的有关信息仅为本次估价参考服务，不能作为资产权属、权益的佐证。

5、本报告只能用于报告中载明的估价目的和报告使用者或应用方向，对任何第三者使用以及用于其他与本估价目的无关的经济行为无效，房地产估价机构也不承担任何责任。

6、未经本公司同意，本报告不得向估价委托人及评估报告审查及使用部门以外的单位或个人提供，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开





媒体上。

7、本报告使用的有效期为一年。即估价目的在报告出具之日后的一年内实现，估价结果可作估价对象的市场价格参考，超过一年或估价对象所在房地产市场发生较大变化，需重新进行估价。

8、本次估价结果限定在现有资料基础上。由于本次估价委托人非产权人，对产权人而言属于被动评估，估价委托人无法提供估价师所需的反映估价对象状况的全部资料，虽然注册房地产估价师进行了尽职调查，但仍有一部分资料难以获得。若以后估价利害关系人提供了与限定条件有冲突的资料时，应重新委托评估。

### 三、其他需要说明的事项

1、经分析、判断，估价对象以维持现状、继续利用为最合理，本次估价以维持现状、继续利用为前提进行估价。

2、本估价报告如无特殊说明估价结果币种均为人民币。

3、本报告未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价结果的影响。

4、本报告未考虑短期强制变现对估价结果的影响。若短期内强制处分，潜在购买群体受到限制、心理排斥、营销策略以及需支付拍卖佣金等因素影响，最可能实现的价格一般比公开市场价格要低。

5、报告当事人或相关利害关系人在收到报告后，如有异议，请在报告出具之日起十日内以书面形式向紫阳县人民法院提出，逾期视为无异议。

6、本报告由陕西中天银房地产估价测绘有限责任公司负责解释。



# 估价结果报告

## 一、估价委托人

委托人：安康市紫阳县人民法院

估价委托人地址：陕西省安康市紫阳县环城路

联系人：伍庭长

联系电话：17772964678

## 二、房地产估价机构

机构名称：陕西中天银房地产估价测绘有限责任公司

机构住所：西安市雁塔路北段万达广场2栋1单元1806室

统一社会信用代码：916100007197823739

机构资质等级：贰级

资格证书号：陕房地评（2018）009号

法定代表人：杨茜

联系电话：029-87856722

## 三、估价目的

为人民法院司法处置涉案房地产提供房地产市场价值参考依据而评估房地产市场价值。

## 四、估价对象

### （一）估价对象位置及财产范围

位于安康市紫阳县汉王镇二号街，房屋所有权人为张汉朝，共有人吴大艳（共有人所占份额二分之一），总建筑面积204.58平方米，设计用途综合，实际用途住宅；土地使用权权利人为张汉朝，使用权类型为国有出让，土地面积为56.58平方米，批准用途城镇住宅用地，实际用途住宅，



终止日期 2067 年 12 月 30 日；估价对象为独栋、独院私产住宅用房。

本次估价对象财产范围为上述证载房屋、国有建设用地剩余年限使用权，及未记载于房产证上的负一层14.27平方米砖混房、负二层14.99平方米砖混房、第四层楼梯间11.41平方米砖混房、第四层构筑物61.32平方米复合彩钢板房（现场查勘时实测建筑面积），以及不可分割的相关共有及专有部分配套设施、设备、房屋装饰装修。估价对象具体财产范围如下表：

土地部分	
土地	面积56.58平方米、47.67年国有土地剩余年限使用权及房屋周边散水及附属用地；
房屋、构筑物及附着物部分	
负二层（实测）	14.99平方米砖混房屋及内外部装修；
负一层（实测）	14.27平方米砖混房屋及内外部装修；
一层（证载）	64.10平方米砖混房屋及内外部装修、挂机空调2台；
二层（证载）	70.24平方米砖混房屋及内外部装修、挂机空调2台、柜机空调1台、木质大衣柜2个；
三层（证载）	70.24平方米砖混房屋及内外部装修、挂机空调2台、木质电脑桌、柜1个；
四层（实测）	11.41平方米砖混房屋、61.32平方米复合彩钢板房及内外部装修、冰柜1台、双头不锈钢灶1个、不锈钢操作台1套、水泥蓄水池1个。

## （二）估价对象基本状况

建筑物基本状况			
名称	安康市紫阳县汉王镇二号街张汉朝、吴大艳共有私产住宅房地产		
房屋坐落	安康市紫阳县汉王镇二号街		
权属证号	房屋所有权证号：7213（0887）号		
建筑规模	地上4层、地下局部2层	产权人	张汉朝、吴大艳
设计用途	综合	现状用途	住宅
朝向	东西	房号	私人独院
建筑结构	砖混	所在层数/总层数	-1、-2、1-4/4



建筑面积 (m <sup>2</sup> )	证载内：204.58 平方米 证载外：101.99 平方米	套内建筑面积 (m <sup>2</sup> )	/
建成时间	2008	维护状况	较好
交通便捷度	一般	物业管理水平	无物业
设施设备	市政供水，分户计量、有线电视接、电话及网络		
基础设施	五通一平		
装饰装修	外墙贴瓷、外窗铝合金、钢制入户门、内墙白色乳胶漆、壁纸；顶棚白色乳胶漆、PVC 吊顶、地砖地面等		
<b>土地基本状况</b>			
土地取得人	张汉朝		
土地批文号	紫政国用（2012）第 1020118 号		
四至	东至 2 号楼、南至邻里、西至夹道、北至邻里		
土地用途	国有城镇住宅用地		
土地性质	国有出让		
使用面积	56.58 平方米		
土地使用年期	70 年（终止日期：2067 年 12 月 30 日）		
土地使用管制	无		
他项权利状况	无		

## 五、价值时点

委托方未对价值时点做出特殊要求，本次以估价对象现场查勘日为价值时点，即价值时点为 2020 年 4 月 24 日。

## 六、价值类型

本次评估价值类型为估价对象设定权属条件下的市场价值。所谓市场价值是指估价对象在市场上的平均交易价格，是经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易方式，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

具体到本次估价，由于本次估价目的是为人民法院办理案件提供涉案房地产的市场价值参考而评估其在没有权利负担情况下的市场价值，因此



本次评估的估价结果为估价对象在价值时点不考虑查封、抵押权利限制等条件下的公开市场价值，该价值同时不受强制拍卖处分影响。

## 七、估价原则

本次估价遵循独立、客观、公正原则、合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳利用原则等房地产估价原则。

1、独立、客观、公正原则：要求注册房地产估价师和房地产估价机构应站在中立的立场上，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。

2、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。具体到评估工作要求注册房地产估价师应依法判定估价对象的权益状况，并以估价对象的合法使用、合法处分为前提估价。

3、价值时点原则：要求估价结果应是在根据估价目的确定的某一特定日期的价值。具体到评估工作，估价结果反映的是现场查勘日这一时点的市场价值，且一切取价标准均以价值时点有效的价格标准或加以修正后运用。

4、替代原则：要求估价结果应与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值偏差在合理范围内。具体到评估工作，估价对象的估价结果应与其类似用途、规模、档次的房地产项目价值偏差在合理范围内。

5、最高最佳利用原则：要求估价结果应是在估价对象最高最佳利用状况下的价值。具体到评估工作，估价结果应是估价对象在法律上允许、技术上可能、财务上可行，并使价值最大的合理、可能利用条件下的价值。



## 八、估价依据

### （一）法律、法规和政策性文件

1、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007年8月30日人大常委会第二次修订）；

2、《中华人民共和国土地管理法》（2004年8月28日人大常委会第三次修订）；

3、《中华人民共和国物权法》（2007年3月16日中华人民共和国主席令第62号）；

4、《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日中华人民共和国主席令第46号）；

5、《最高人民法院关于人民法院民事执行中查封、扣押、冻结财产的规定》（法释[2004]15号）；

6、《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》（法释〔2004〕16号）；

7、《最高人民法院关于对外委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定》（法办发〔2007〕5号）；

8、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》（法释〔2009〕16号）；

9、《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》（法释〔2018〕15号）；

10、《陕西省城市房地产市场管理条例》（陕西省第十届人民代表大会常务委员会第十一次会议第二次修正）；



11、《陕西省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》（陕西省第九届人民代表大会常务委员会公告第17号）。

（二）技术标准、规程、规范

- 1、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
- 2、中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语》（GB/T50899-2013）；
- 3、《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273号）。

（三）委托人提供的相关资料

- 1、《紫阳县人民法院委托书》（（2020）陕0924执恢68号）；
- 2、《紫阳县人民法院执行裁定书》（（2020）陕0924执恢68号之一）；
- 3、《国有土地使用权证》（紫政国用（2012）第1020118号）（复印件）；
- 4、《房屋所有权证》（所有权证号：7213（0887）号）；
- 5、其他相关资料。

（四）估价机构和估价人员掌握搜集的有关资料

- 1、实地查勘、摄影和记录；
- 2、估价对象所在区域土地、房地产市场信息；
- 3、人民银行公布的资金存、贷利率；
- 4、估价机构及估价人员掌握的其他相关信息资料。

## 九、估价方法

根据《房地产估价规范》主要方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法、基准地价修正法等。比较法适用于同类房地产交易案例较多的房



地产估价；收益法适用于有收益或潜在收益性的房地产估价；可作为独立的开发建设项目进行重新开发建设的，应选用成本法；假设开发法适用于具有开发或开发潜力的房地产估价；基准地价修正法适用于政府或其有关部门已公布基准地价地区的土地估价。

本次估价对象为独栋、独院住宅，产权清晰，单独取得《国有建设用地使用权证》，估价对象周边类似房屋交易较少，经注册房地产估价师在认真分析所收集和掌握的资料后，根据估价对象的特点及实际情况，确定本次国有土地使用权采用基准地价修正法、建筑物采用成本法估算估价对象的市场价值。

基准地价修正法为在政府或其他有关部门已公布基准地价的地区，利用有关调整系数对估价对象宗地所在位置的基准地价进行调整后得到估价对象宗地价值或价格的方法。其计算公式如下：

宗地地价=基准地价×年期修正系数×容积率修正系数×期日修正系数×(1±∑区域及个别因素修正系数)×特殊因素修正系数±土地开发程度修正值。

成本法为测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，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。成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而不宜采用比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下的房地产估价。其计算公式如下：

建筑物现值=重置价格×总建筑面积-已折旧总额





## 十、估价结果

估价人员根据估价对象房地产特点及估价目的，本着客观、公正、公平的原则，按照规定的必要程序，采用合适的估价方法，在认真现场查勘、查阅现有资料的基础上，通过对影响房地产价值因素的综合分析，参照本地的房地产市场行情，经过恰当的测算，结合注册房地产估价师执业经验，最终确定本次评估的估价对象在价值时点2020年4月24日的市场价值总额为人民币大写肆拾叁万叁仟零陆拾伍元整（¥433065元）。

## 十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
梁斌	6120190026		2020年5月8日
董春阳	6120200021		2020年5月8日

## 十二、实地查勘期

2020年4月24日—2020年4月24日。

## 十三、估价作业日期

2020年4月24日—2020年5月8日



## 附 件

- (一) 估价委托书（复印件）；
- (二) 估价委托人提供的资料（复印件）；
- (三) 估价对象位置示意图；
- (四) 现场查勘估价对象影像资料；
- (五) 评估机构营业执照（复印件）；
- (六) 评估机构资格证书（复印件）；
- (七) 注册房地产估价师证书（复印件）



## 紫 阳 县 人 民 法 院 委 托 书

(2020)陕0924执恢68号

陕西中天银房地产估价测绘有限责任公司：

我院在执行肖永军与张汉朝、吴大艳民间借贷纠纷一案中，需确定张汉朝、吴大艳共有的汉王镇二号街财产的处置参考价。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：

汉王镇二号街综合用房。





副本

# 陕西省紫阳县人民法院 执行裁定书

(2020)陕0924执恢68号之一

申请执行人：肖永军，男，汉族，1957年11月10日出生，陕西省紫阳县人，住紫阳县汉王镇马家营村三组。身份证号码：612425195711102351。

被执行人：张汉朝，男，汉族，1964年8月15日出生，陕西省紫阳县人，住紫阳县汉王镇马家营村三组。身份证号码：612425196408152350。

被执行人：吴大艳，女，汉族，1967年10月20日出生，陕西省紫阳县人，住紫阳县汉王镇马家营村三组。身份证号码：612425196710202363。

本院在执行肖永军申请执行张汉朝、吴大艳民间借贷纠纷一案，本案在执行过程中，本院向被执行人张汉朝、吴大艳依法送达执行通知书等相关法律文书，责令被执行人立即履行生效法律文书确定的义务，但被执行人逾期未履行，另，本院查明被执行人张汉朝、吴大艳名下位于紫阳县汉王镇二号街有房屋一幢（证号：7213，面积：204.58 m<sup>2</sup>）已登记抵押至申请执行人肖永军。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百四十四条、第二百四十七条的规定，裁定如下：

拍卖被执行人张汉朝、吴大艳名下共有的位于紫阳县汉王镇二号街抵押房产（面积204.58 m<sup>2</sup>，证号：7123）。

本裁定立即执行。

审 判 长 伍贤畅  
审 判 员 张春东  
审 判 员 王洪波

二〇二〇年四月二十一日

书 记 员 贺 齐 芳

本件与原件核对无异





## 房屋产权登记现场查勘表

表八

房屋座落 号

产权人	张汉朝	房屋座落	20-4-2A-155
查勘平面图			
幢号		建筑面积	64.10
房号		层数	1
		比例	1:100
		备注	

查勘人：张汉朝 复核人：张汉朝



## 房屋产权登记现场查勘表

表八

房屋字第 号

产权人	张汉朝	房屋座落	雁塔北路二街		
查勘平面图					
幢号		建筑面积	70.26	比例	1:100
房号		层数	2-3	备注	

查勘人：陈旭阳 孙昕 复核人：[Signature]



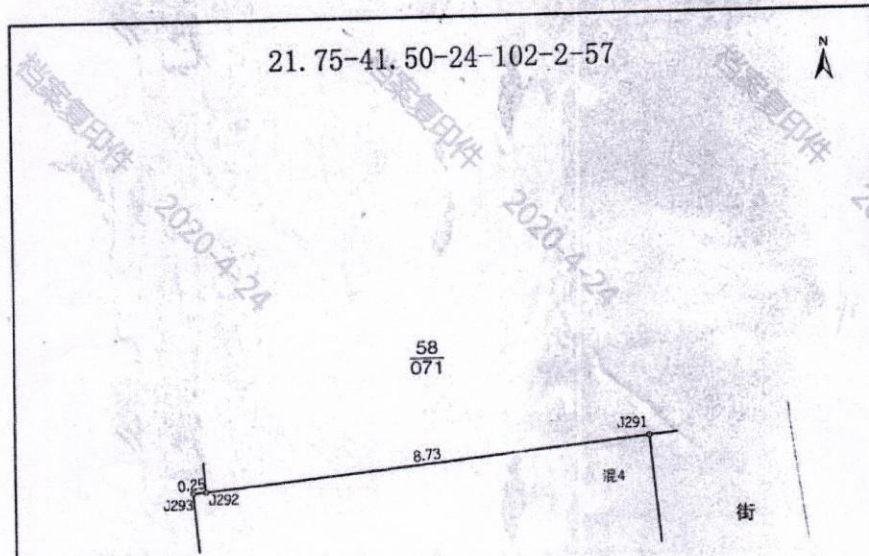
案号 国用(2012)第 1020118 号

土地使用者	张汉明		
座落	汉丰镇	图号	21.75-41.50
地号	24-102-2-57	取得方式	/
地类(用途)	城镇住宅用地	终止日期	2067年12月30日
使用权类型	国有出让	单独面积	56.58 M <sup>2</sup>
使用权面积	56.58 M <sup>2</sup>	分摊面积	0.00 M <sup>2</sup>

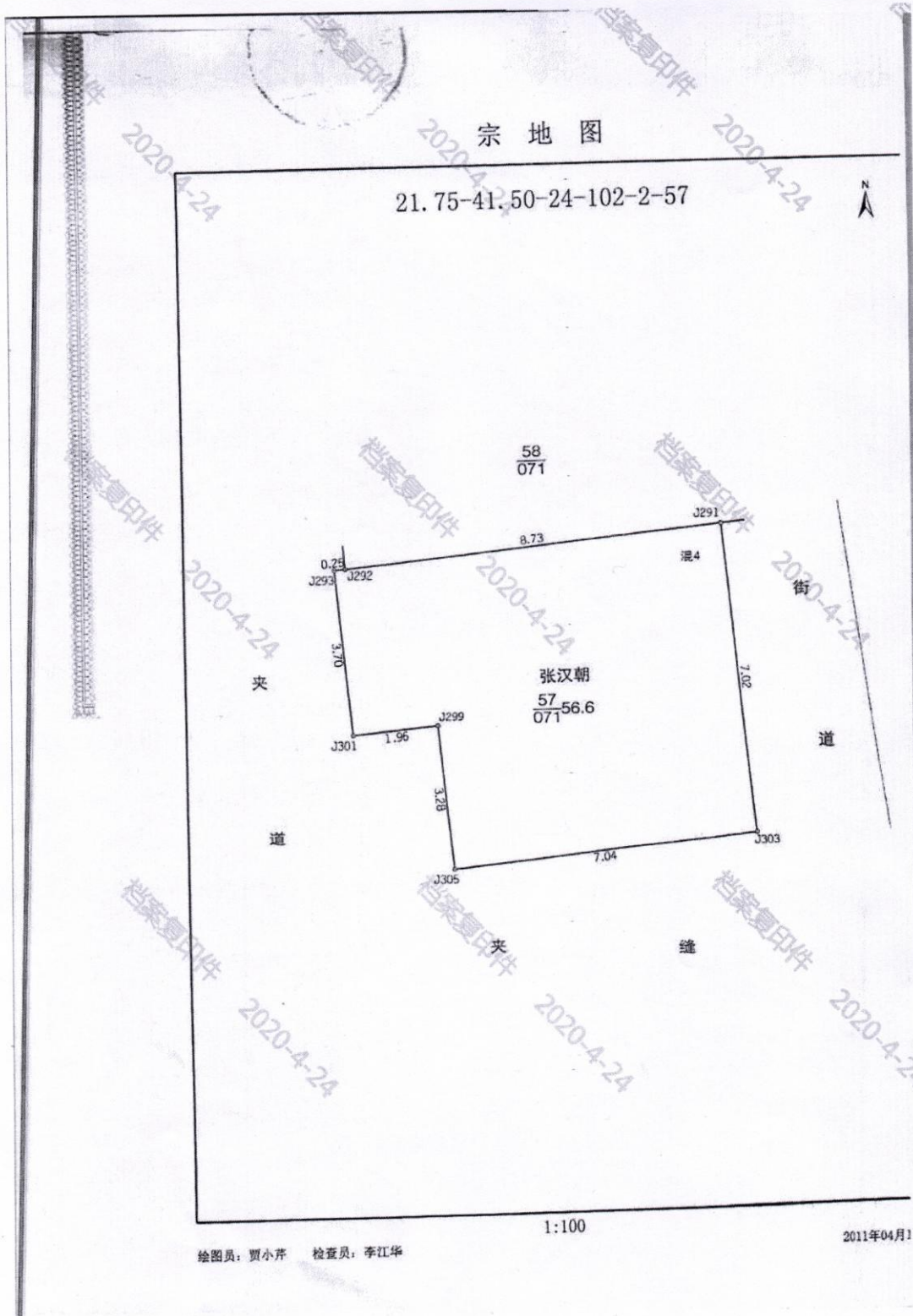
根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

紫阳县人民政府 (章)  
2012年10月15日

宗地图










房屋他证 2012 字第 8313 号

房屋他项权利人	尚尔里
房屋所有权人	张义朝
房屋所有权证号	7213 共: 0887
房屋坐落	汉正街
他项权利种类	抵押
债权数额	壹拾万元
登记时间	2012.8.13



填发单位 (盖章)





土地使用者	张汉朝					使用期限	宗地号
土地座落	限城街(二期)						
土地用途	住宅						
地号	图号	总面积	其中建筑占地	其中分摊	建筑占地		
		52.5 m <sup>2</sup>					
土地等级	土地面积						
	独自使用权	共有使用权					

面积单位：

城市的土地属于国家所有。  
农村和城市郊区的土地，除由法律规定属于国家所有的以外，属于集体所有；宅基地和自留地、自留山，也属于集体所有。

国家为了公共利益的需要，可以依照法律规定对土地实行征用。

任何组织或者个人不得侵占、买卖或者以其它形式非法转让土地。土地的使用权可以依照法律的规定转让。

一切使用土地的组织和个人必须合理地利用土地。

——摘自《中华人民共和国宪法》第十条  
土地的所有权和使用权受法律保护，任何单位和个人不得侵犯。

——摘自《中华人民共和国土地管理法》  
第十一条



### 紫阳县私有房屋所有权登记申请书

表2 房屋坐落 汉王镇 办事处(乡) 居委会(村) 二里街(巷) 附号      地号:     

所有权人情况	所有权人	姓名	性别	年龄	工作单位	住址或通讯处	签章			
		张汉朝	男	44		13992518523	张汉朝			
共有人	姓名	性别	年龄	工作单位	共有份额	住址或通讯处	与本人关系	签章		
	吴大艳	女	41		1/2		夫妻	张汉朝		
紫阳县不动产登记发证专用章										
房屋情况	幢号	房号	结构	总层数	所在层数	建筑年份	占地面积 (m <sup>2</sup> )	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	产权来源及取得日期	使用情况
	1		砖混	3	13	2008年		204.58	2008.6.1	综合
紫阳县不动产登记发证专用章										
合 计						204.58				
使用国有土地面积			共用	平方米		合	市 亩			
			独用				市 亩			
缴验证件	证件名称	证号	件数	收件人	收据号	备 注				





**房屋估价表**

表六

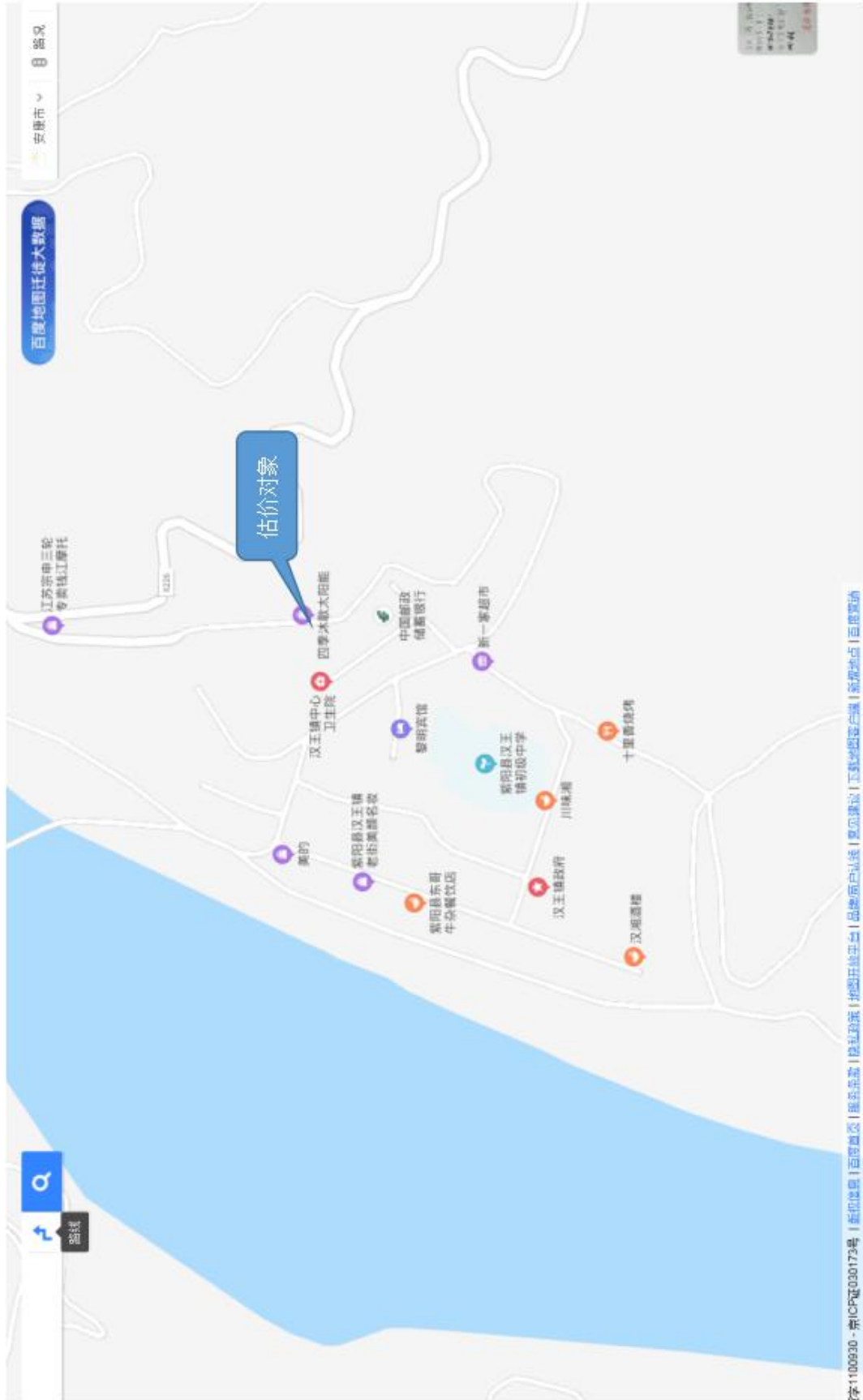
产权人姓名		张汉朝		证号		7213 (887)				
房屋座落		汉王镇		居委会		二号街(巷)号				
估价原因		房产登记		地号						
幢号	房号	间数	式样	等级	成数	长	宽	建筑面积(M <sup>2</sup> )	每M <sup>2</sup> 估价	现值
1			平房			200.83		204.58		25万
紫阳县城镇房屋产权登记发证专用章										
合计								204.58		25万
附属物估价	合计	单位	数量	单位	合计	备注				
	紫阳县城镇房屋产权登记发证专用章									
总计(大写)		贰拾伍万 仟 佰 拾 元 角 分								
估价人				被估价人		张汉朝				

说明：请用钢笔或毛笔填写。

2008年6月1日



估价对象区位图





估价对象位置图







### 估价对象现场查勘照片





### 估价对象现场查勘照片



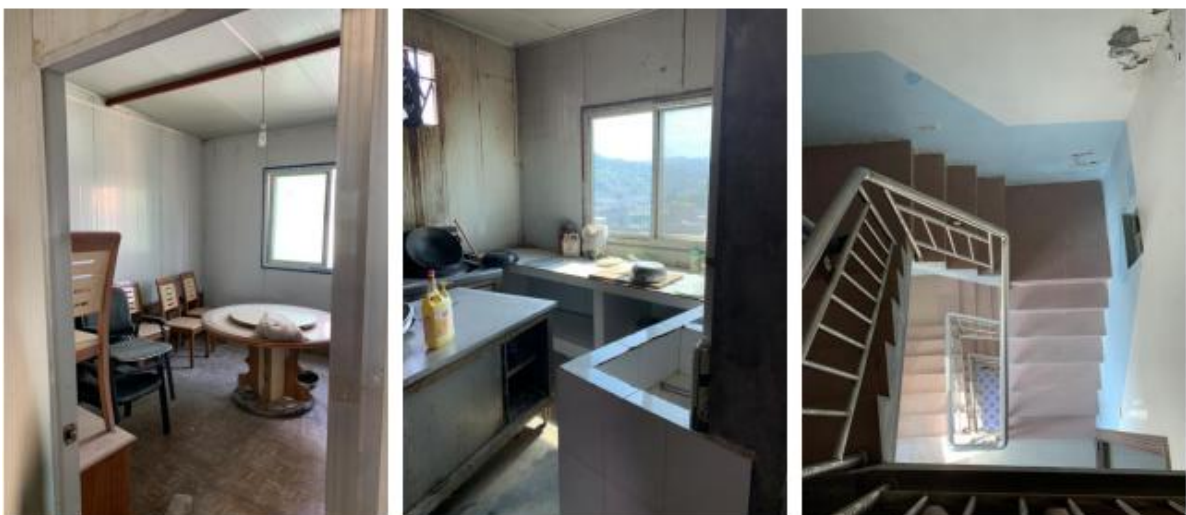


### 估价对象现场查勘照片





### 估价对象现场查勘照片







# 营业执照

(副本) 0

统一社会信用代码  
916100007197823739



扫描二维码  
即可查询企业  
信用信息  
国家企业信用信息公示系统  
网址：<http://www.gsxt.gov.cn>

<p><b>名称</b> 陕西中天银房地产估价测绘有限责任公司</p> <p><b>类型</b> 有限责任公司(自然人投资或控股)</p> <p><b>法定代表人</b> 杨海</p> <p><b>经营范围</b> 房地产评估, 房地产评估及信息咨询, 不动产测绘, 工程测量。 (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)</p>	<p><b>注册资本</b> 贰佰万元人民币</p> <p><b>成立日期</b> 2001年01月20日</p> <p><b>营业期限</b> 长期</p> <p><b>住所</b> 陕西省西安市碑林区雁塔路北段8号万达广场2栋1单元1806室</p>
---	---

登记机关 

2020 年 4 月 2 日

国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

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 FIRMS  
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

**机构名称:** 陕西中天银房地产估价测绘有限责任公司

**法定代表人:** 田斌 (执行事务合伙人)

**住所:** 陕西省西安市碑林区雁塔路北段8号万达广场2栋1单元1806室

**统一社会信用代码:** 916100007197823739

**备案等级:** 贰级

**证书编号:** 陕房地评(2018)009号

**有效期限:** 2018年04月03日至2021年04月02日

发证机关(公章) 



姓名 / Full name: 梁斌

性别 / Sex: 男

身份证件号码 / ID No.: 431121198604206013

注册号 / Registration No.: 6120190026

执业机构 / Employer: 陕西中天银房地产估价测绘有限责任公司

有效期至 / Date of expiry: 2022-6-23

持证人签名 / Holder's signature: [Signature]



姓名 / Full name: 董春阳

性别 / Sex: 男

身份证件号码 / ID No.: 322224198802114014

注册号 / Registration No.: 6120200021

执业机构 / Employer: 陕西中天银房地产估价测绘有限责任公司

有效期至 / Date of expiry: 2023-3-24

持证人签名 / Holder's signature: [Signature]