



# 涉执房地产司法处置 估价报告

报 告 编 号：陕中天银评估字【2019】第 0535 号

估 价 项 目 名 称：延安市富县人民法院涉执位于富县城内正街商  
贸楼 2 单元 301 室邬君莉所属住宅房地产司法  
处置市场价值评估

估 价 委 托 人：富县人民法院

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

朱玉丹 注册号 6120020022

估 价 报 告 出 具 日 期：2020 年 5 月 18 日



## 致估价委托人函

陕西省富县人民法院：

承蒙贵院委托，我公司组织专业估价人员按规定的估价程序，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：

### 一、估价对象位置及范围：

估价对象位于陕西省延安市富县城内正街商贸楼2单元301室（房屋所有权证号：富房权证城字第20159740号），根据委托人提供的《陕西省富县人民法院执行裁定书》（（2019）陕0628执833号）、《富县人民法院委托书》（（2019）陕0628执833号）、《富县房地产所有权登记申请书》、《富县房产所有权登记调查勘丈表》、《富县房产所有权登记审核表》、《他项权利证明》（富房他证城字第20155621号）记载房屋所有权人为：邬君莉，建筑面积127.66平方米。

估价对象范围为富县城内正街商贸楼2单元301室，建筑面积为127.66平方米，包含房屋应分摊的国有土地使用权价值以及装饰装修。

二、估价目的：为人民法院涉执房地产处置提供市场价值参考依据。

三、价值类型：市场价值。

四、价值时点：2019年11月27日（实地勘察日）。

五、估价方法：比较法

六、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的**市场价值总额为人民币大写陆拾叁万贰仟玖佰叁拾捌元整（¥632938元）**，按建筑面积折算平均单价为**4958元/m<sup>2</sup>**。

#### 七、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，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，也不考虑查封期间产生的物业费。

4、本报告使用有效期为自估价报告出具之日起计算为壹年，即2020年5月18日起至2021年5月17日。

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

二〇二〇年五月十八日



陕西中天银房地产估价测绘有限责任公司

地址：雁塔北路8号万达广场2栋1单元1806室

电话：029-87856722

邮编：710054

传真：029-87861905

---



# 目 录

估价师声明.....	5
估价假设和限制条件.....	6
估价结果报告.....	11
一、估价委托人.....	11
二、房地产估价机构.....	11
三、估价目的.....	11
四、估价对象.....	11
五、价值时点.....	13
六、价值类型.....	13
七、估价原则.....	14
八、估价依据.....	14
九、估价方法.....	16
十、估价结果.....	16
十一、注册房地产估价师.....	17
十二、参与本次估价的辅助工作人员.....	17
十三、实地查勘期.....	18
十四、估价作业日期.....	18
<b>附    件.....</b>	<b>19</b>
（一）估价委托书（复印件）；.....	19
（二）估价委托人提供的权属登记证书等其他资料（复印件）；.....	19
（三）估价对象位置示意图；.....	19
（四）现场查勘估价对象影像资料；.....	19
（五）评估机构营业执照（复印件）；.....	19
（六）评估机构资格证书（复印件）；.....	19
（七）注册房地产估价师证书（复印件）。.....	19



## 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、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

五、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。



## 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《陕西省富县人民法院执行裁定书》（（2019）陕0628执833号）、《富县人民法院委托书》（（2019）陕0628执833号）、《富县房地产所有权登记申请书》、《富县房产所有权登记调查勘丈表》、《富县房产所有权登记审核表》、《他项权利证明》（富房他证城字第20155621号），我们对以上权属证书上记载的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，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，即能满足以下条件：（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

1、本次估价对象由委托方有关人员现场指认，若与实际不符，应重新估价；估价人员现场勘察时，未对其做建筑物基础、房屋结构上的测量和实验，本次估价假设其无建筑物基础、结构等方面的重大质量问题。

### （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、本次估价是以提供给估价机构的估价对象不存在抵押权、典权等其他项权利为假设前提。特提请报告使用人注意！

3、经注册房地产估价师调查核实，估价对象设定有抵押他项权利。

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抵押对其价值的影响。

### （四）不相一致假设

本次估价委托人提供了《陕西省富县人民法院执行裁定书》（（2019）陕 0628 执 833 号）、《富县人民法院委托书》（（2019）陕 0628 执 833



号）、《富县房地产所有权登记申请书》、《富县房产所有权登记调查勘丈表》、《富县房产所有权登记审核表》、《他项权利证明》（富房他证城字第 20155621 号）。《陕西省富县人民法院执行裁定书》（（2019）陕 0628 执 833 号）、《富县人民法院委托书》（（2019）陕 0628 执 833 号）显示的估价对象地址为富县城内正街商贸楼 2 单元 301 室，而《富县房地产所有权登记申请书》、《富县房产所有权登记调查勘丈表》、《富县房产所有权登记审核表》、《他项权利证明》（富房他证城字第 20155621 号）登记的地址为富县富城正街财贸商住楼 2 单元 301 室，经注册房地产估价师与当事法官沟通和现场查勘，两处地址同为一个位置，本次报告描述的地址以《陕西省富县人民法院执行裁定书》、《富县人民法院委托书》显示的为准。

#### （五）依据不足假设

1、委托人只提供了与估价对象相关的佐证性房屋产权部门出具的证明材料，为提供房屋的《不动产权登记证》，本次估价以委托人提供的相关资料与《不动产权登记证》登记信息一致为前提，若以后估价利害关系人提供了与本假设有冲突的资料时，应重新委托评估。

2、2019 年 11 月 27 日现场勘查时估价对象产权人被收押在监未能到达现场且房中无人，我们无法进入到室内对房屋的装修进行查勘、拍照，但通过对其隔壁、上下邻居的询问及对小区其他房屋的走访，基本掌握了小区的整体装修水平，我们有理由假定此次评估的估价对象房屋装修为简装，即：地面铺设地砖、墙/顶面乳胶漆饰面；厨房/卫生间墙面贴瓷；卫生间有简易面盆、马桶、淋浴花洒；厨房简易橱柜等，如将来产权人提供证据证



明内部实际装修与本假定不一致，则评估结果应做相应的调整。

## 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，而不对资产定价决策负责。

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，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、本报告估价结果包括估价对象相应的国有出让建设用地使用权价值、满足估价对象房地产基本功能需要的水、电、天然气、暖气等相关配套设施价值，并考虑了内部基础装饰装修对交易价值的影响。

2、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。

3、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。

4、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陕西省富县人民法院提出，逾期视为无异议。

5、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：陕西省富县人民法院

估价委托人地址：陕西省富县人民法院

联系人：李福林

联系电话：13891186938

### 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

为人民法院涉执房地产处置提供市场价值参考依据。

### 四、估价对象

#### （一）估价对象位置及范围

估价对象位于陕西省延安市富县城内正街商贸楼2单元301室（房屋所有权证号：富房权证城字第20159740号），根据委托人提供的《陕



西省富县人民法院执行裁定书》（（2019）陕0628执833号）、《富县人民法院委托书》（（2019）陕0628执833号）、《富县房地产所有权登记申请书》、《富县房产所有权登记调查勘丈表》、《富县房产所有权登记审核表》、《他项权利证明》（富房他证城字第20155621号）记载房屋所有权人为：邬君莉，建筑面积127.66平方米。

估价对象范围为富县城内正街商贸楼2单元301室，建筑面积为127.66平方米，包含房屋应分摊的国有土地使用权价值以及装饰装修。

### （二）估价对象基本状况

建筑物基本状况			
名称	富县城内正街商贸楼2单元301室		
房屋坐落	富县城内正街商贸楼		
权属证号	房屋所有权证号：富房权证城字第20159740号		
建筑规模	房屋总层数为7层	产权人	邬君莉
规划用途	住宅	现状用途	住宅
朝向	南	房号	301
建筑结构	砖混	所在层数/总层数	3/7
建筑面积（m <sup>2</sup> ）	127.66	套内建筑面积（m <sup>2</sup> ）	/
权属登记日期	2015	维护状况	一般
停车便捷度	一般	物业管理水平	一般
设施设备	水、电、消防、照明、网络等		
基础设施	通上下水、通电、通讯等		
装饰装修	简装，即：地面铺设地砖、墙/顶面乳胶漆饰面；厨房/卫生间墙面贴瓷；卫生间有简易面盆、马桶、淋浴花洒；厨房简易橱柜		
土地基本状况			



土地使用权人	邬君莉
四至	东临街道、南临王小玲、西临院内、北临郑丽
土地用途	/
国有土地证号	/
使用面积 (m <sup>2</sup> )	/
土地使用年期	/
目前使用情况	已交付使用
土地使用管制	/
他项权利状况	2015年9月29日已抵押给陕西省富县农村合作银行营业部 期限：叁年
其他特殊情况	/

## 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2019年11月27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。

本次报告是我们严格按照以上原则，本着审慎的态度撰写完成的。

## 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、《陕西省富县人民法院执行裁定书》（（2019）陕0628执833号）；
- 2、《富县人民法院委托书》（（2019）陕0628执833号）；
- 3、《富县房地产所有权登记申请书》；
- 4、《富县房产所有权登记调查勘丈表》；
- 5、《富县房产所有权登记审核表》；
- 6、《他项权利证明》（富房他证城字第20155621号）。

（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。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。

估价对象为普通住宅用房，鉴于估价对象所在地区房地产市场发育充分，区域内类似物业的市场交易案例较多，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，确定本次估价



选用比较法估算估价对象的市场价值。

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的成交价格作适当的修正，得到估价对象的客观合理价格或价值的方法。其计算公式如下：

$$\text{比较价值} = \frac{\text{可比实例}}{\text{成交价格}} \times \frac{\text{交易情况}}{\text{修正系数}} \times \frac{\text{市场状况}}{\text{调整系数}} \times \frac{\text{房地产状况}}{\text{调整系数}}$$

其中房地产状况调整包含区位状况调整、实物状况调整、权益状况调整。

## 十、估价结果

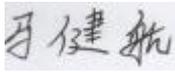
估价人员根据估价对象房地产特点及估价目的，本着客观、公正、公平的原则，按照规定的必要程序，采用合适的估价方法，在认真现场查勘、查阅现有资料的基础上，通过对影响房地产价值因素的综合分析，参照本地的房地产市场行情，经过恰当的测算，结合注册房地产估价师执业经验，最后确定本次评估的估价对象在价值时点2019年11月27日的**市场价值总额**为人民币大写陆拾叁万贰仟玖佰叁拾捌元整（¥632938元），按建筑面积折算平均单价为4958元/m<sup>2</sup>。

## 十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签章	签名日期
梁斌	6120190026		2020年5月18日
朱玉丹	6120020022		2020年5月18日



## 十二、参与本次估价的辅助人员

姓名	岗位/职务	签 名	签名日期
马健航	估价员		2020年5月18日

## 十三、实地查勘期

2019年11月27日

## 十四、估价作业日期

2019年11月27日—2020年5月18日。



## 附 件

- (一) 估价委托书（复印件）；
- (二) 估价委托人提供的权属登记证书等其他资料（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）。



## 富县人民法院 委托书

(2019)陕 0628 执 833 号

陕西中天银房地产估价测绘有限责任公司：

我院在执行陕西富县农村合作银行与邬君莉金融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：

富县城内正街商贸楼2单元301室，抵押面积为127.66平方米（房屋所有权证号：富房权证城字第20159740号）房屋一套。





## 陕西省富县人民法院 执行裁定书

(2019)陕0628执833号

申请执行人：陕西富县农村合作银行  
住所地：陕西省延安市富县富城镇正街8号  
法定代表人：刘进，该银行董事长。

被执行人：邬君莉，女，1976年9月19日出生，汉族，  
陕西省富县富城镇居民，现住富县北教场开元路紫溪花庭1  
号楼3单元403室，身份证号612628197609190526。

本院依据已经发生法律效力的(2019)陕0628民初295号，于2019年10月31日向被执行人邬君莉送达了执行通知书等相关法律文书，责令被执行人履行生效法律文书确定的义务，但被执行人邬君莉至今未履行给付义务。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百四十四条、《最高人民法院关于人民法院执行工作若干问题的规定(试行)》第38条、第42条以及《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》第二十八条、第二十九条的规定，裁定如下：

一、查封被执行人邬君莉所属位于富县城内正街商贸楼2单元301室，抵押面积为127.66平米(房屋所有权证号：



富房权证城字第 20159740 号) 房屋一套;

二、查封期间，任何人未经本院允许，不得擅自处分该财产;

三、查封期间由被执行人郭君莉负责保管该查封财产;

四、查封期限为两年，2019 年 12 月 6 日起至 2021 年 12 月 6 日止。

本裁定立即执行。

审判长 黄凤贵

审判员 王树理

审判员 杨海军

二〇一九年十二月六日

本件与原件核对无异

书记员 李升



# 富县房产所有权登记申请书

收件号		字		号				
产 权 人	姓名 (单位)	性别	年龄	工作单位				
	邹若莉	女	39					
人	通讯地址	单位经济性质	电话					
	北数地开元路	私产	13892155268					
共有入情况		姓名	性别	工作单位				
代 理 人	姓名	与产权 人关系	公证书号	通讯地址				
房产座落		富县富城王街财贸商住楼二单元301室						
房产及 用地来源		使用情况		建造年代				
房 屋 状 况	建筑结构	房屋种类	层 次	住宅 (间)		非住宅 (间)		
				自住	出租		自用	出租
	砖混	楼房	1层	1	0	0	0	2005
合 计								
用 地 情 况	原记载面积	共用 市亩 (独用)		地号	字	号		
	四至	东	街道	西	院内			
		南	主山岭	北	院内			
他项权利		(请用钢笔或毛笔填写)						

(房登表一)



		证件名称	证号	件数	备注
交 验 证 件		身份证	612628197609190526	526	邹君莉
		合同-份			
		复印件	份		
其他需要说明事项					
现据实申请登记上述房产，如有不实，申请人愿负法律责任。					
申请人(单位)盖章 邹君莉					
收件日期	2015年6月26日		收件人	张玲	



## 富县房产所有权登记调查勘丈表

产权人(单位)	邹君莉	收件号	
房产座落	富县富城正街财贸商林楼二单元地号		
调查勘丈事项		$S = 8.1 \times 1.3 + 7.3 \times 13.15 + 3 \times 1.8$ $= 111.93 m^2$ $S_{台阶} = 111.93 \times 0.1405$ $= 15.73 m^2$ $S_{总} = 111.93 + 15.73$ $= 127.66 m^2$ <p>比例尺 1:200</p>	收件人 张彬
调查意见	<p>此证属交易，与原产权证... 富县供销合作社过户二单元 产权证过户给邹君莉。 <math>S=127.66 m^2</math></p> <p>调查人 张彬</p>		



	间号	建筑结构	房屋种类	层次	间数	建筑面积 (平方米)			新旧程度
						合计	住宅	非住宅	
勘 定 房 产 情 况	1	砖混	楼房	7	1	127.66			
平面图	(另附图)								
地级	用地面积	平方米	本户房地所在	地形图第	地籍图第	底图第	幅	幅	幅
勘 丈 意 见	勘丈人								



## 富县房产所有权登记审核表

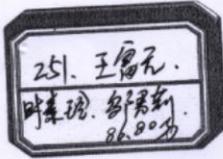
座落		富县城正街财富商住楼202室		产权人(单位)		邹君莉	
产权来源		购买		产权共有人			
登记日期及收件号							
审 定 房 屋 状 况	建筑结构		房屋种类	层 次	间 数	建筑 面积(平方米)	
						合 计	住 宅
	砖混		楼房	7	1	127.66	
		总 计					
用 地 状 况	使用人(单位)		邹君莉		地 号	字 号	地 级
	用地面积		平方米		四 至	东 街道	西 限内
	建筑占地面积		平方米			南 王小坡	北 关平街
	应摊面积				用 途		
	用地时间				用地来源		
	土地证号				地权归属		
其他权利							
审 查 意 见	同意办理				发 证 意 见	发 证	
	邹君莉 2015.6.29 申请人					邹君莉 2015.6.29	

(印章三)

2015年 6 月 26 日



缮发证件			
缮证	2015年7月2日	缮证人	马向亮
配图	2015年6月26日	配图人	
核证	201 年 月 日	核证人	
发通知	201 年 月 日	发通知人	
发证	201 年 月 日	发证人	
房产所有证 领取日期	2015年7月2日	领证人 盖章	邹若莉
土地使用证 领取日期	201 年 月 日	领证人 盖章	
备注			



## 他项权利证明

建网注册号：61080

富房他证：城字第20155621号

房屋他项权利人	陕西富县农村合作银行营业部	
房屋所有人	时素玲 邹君莉	
房屋所有权证号	20107190号 富房权证城字第20159740号	
房屋坐落	富县北教场广场王新院商住楼2-403# 富县城内后街商贸楼2单元301号	
他项权利种类	抵押	
债权数额	捌拾陆万捌仟元整 ¥868000.00	
登记时间	2015. 9. 29	
附 记		
面积	106.29m <sup>2</sup> 127.66m <sup>2</sup>	期限登记叁年

注：该表格与他项权利证具有同等效力，待他项证印制好后，由银行统一换证。

填发单核（盖章）



2015. 9. 29



### 估价对象位置图





## 评估对象现场勘查照片





陕西中天银房地产估价测绘有限责任公司  
地址：雁塔北路8号万达广场2栋1单元1806室

电话：029-87856722

邮编：710054  
传真：029-87861905



# 营业执照

(副本) (2-1)

统一社会信用代码  
916100007197823739

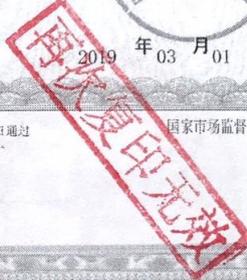


扫描二维码  
即可查询企业  
信用信息、  
行政许可、  
行政处罚、  
抽查检查、  
经营异常、  
严重违法、  
失信记录

名称	陕西中天银房地产估价测绘有限责任公司	注册资本	壹佰壹拾万元人民币
类型	有限责任公司(自然人投资或控股)	成立日期	2001年01月20日
法定代表人	杨茜	营业期限	长期
经营范围	房地产评估；房地产评估及信息咨询；不动产测绘；工程测量。 <small>(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)</small>		
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		

登记机关 

2019年03月01日

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

市场主体应当于每年1月1日至3月31日通过  
国家信用信息公示系统报送年度报告。

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

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：田琪   
(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) 

中华人民共和国住房和城乡建设部制

