

# 涉执房地产处置司法 估价报告

报 告 编 号 : 陕中天银评估字【2020】第 0512 号

估 价 项 目 名 称 : 陕西省延川县人民法院涉执延川县永坪镇新楼区八  
队七号楼 206 室房地产司法处置市场价值评估

估 价 委 托 人 : 陕西省延川县人民法院

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 6 月 1 日



## 致估价委托人函

陕西省延川县人民法院：

承蒙贵院委托（（2020）陕0622执恢39号），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：位于延川县永坪镇新楼区八队七号楼206室，根据估价委托人提供的《房屋所有权证》（延川房权证延永房字第02628号）（复印件）记载，房屋所有权人为王军锋，建筑面积126.9平方米，用途住宅，包含相应共有及专有部分基本使用设施、设备（如水、水表、电、电表、暖气、燃气等）；因现场查勘时无法入户摄取影像资料，未了解房屋内的布局及装修状况，故本次估价不包含装修、可移动的设施、设备及家具等。

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：2020年5月25日（现场查勘日）。

五、估价方法：采用比较法。

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壹拾玖万贰仟陆佰叁拾肆元整（¥19.2634万元），建筑面积单价为1518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；

4、以上估价结果为不考虑查封期间产生的物业费的房地产市场价格。

5、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6月1日起至2021年5月31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

二〇二〇年六月一日



## 目 录

估价师声明.....	4
估价假设和限制条件.....	5
估价结果报告.....	10
一、估价委托人.....	10
二、房地产估价机构.....	10
三、估价目的.....	10
四、估价对象.....	10
五、价值时点.....	12
六、价值类型.....	12
七、估价原则.....	13
八、估价依据.....	13
九、估价方法.....	15
十、估价结果.....	16
十一、注册房地产估价师.....	16
十二、估价辅助人员.....	17
十三、实地查勘期.....	17
十四、估价作业日期.....	17
附    件.....	18

- (一) 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) 估价机构营业执照（复印件）；
- (六) 估价机构资格证书（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、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《房屋所有权证》（延川房权证延永房字第 02628 号）（复印件）、陕西省延川县人民法院执行裁定书（（2019）陕 0622 执恢 126 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

1、估价对象未独立取得所分摊的土地权属登记证书，根据现场了解此区域内类似房屋基本无土地相关手续，我们假定分摊土地使用权、使用权面积、使用年期、使用权性质等权属信息对估价对象价值不造成特别有利或不利的影晌。

2、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无法入户摄取影像资料，未了解房屋内的布局及装修状况，故本次估价不包含室内装修、可移动的设施、设备及家具等价值；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。

3、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！

## （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与估价对象相关的证明资料记载，并经注册房地产估价师调查核实，且因与本次评估申请民间借贷纠纷一案，陕西



省延川县人民法院于2019年6月13日查封、扣押、冻结被执行人王军锋所有的财产。

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。

#### （四）不相一致假设

本估价无不相一致假设。

#### （五）依据不足假设

估价委托人为本次估价提供了《房屋所有权证》（延川房权证延永房字第02628号）（复印件），证载上显示了房屋所有权证号、房屋自然状况及权属状况，但未提供估价对象相应土地权属资料，注册估价师对委托人提供的房屋所有权证予以核实并进行了实地查勘，房屋的权属情况基本与估价师掌握的信息无出入；土地权属信息方面我们进行了尽职调查也经过多方征询，现场了解此区域内类似房屋基本无土地相关手续，因无书面证明材料故我们对其准确性不作任何保证；估价人员现场勘察时无法入户摄取影像资料，未了解房屋内的布局及装修状况，故本次估价不包含装修、可移动的设施、设备及家具等；如有证据表明上述信息有误，不可直接使用本估价结论。

## 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格鉴定意见，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、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、估价委托人提供了估价对象的《房屋所有权证》（延川房权证延永房字第02628号）（复印件），取得《房屋所有权证》的前提是估价对象所属的小区已取得《国有土地使用证》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》、《商品房销售（预售）许可证》等相关证件，但经估价人员现场了解此区域内类似房屋基本无土地相关手续，我们假定分摊土地使用权、使用权面积、使用年期、使用权性质等权属信息对估价对象价值不造成特别有利或不利的的影响；估价人员现场勘察时无法入户摄取影像资料，未了解房屋内的布局及装修状况，故本次估价未考虑内部装饰装修对交易价值的影响。

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陕西省延川县人民法院提出，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：陕西省延川县人民法院

估价委托人地址：陕西省延安市延川县大禹街道办北新街

联系人：刘波

联系电话：13509118572

## 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）估价对象范围

估价对象位于延川县延川县永坪镇新楼区八队七号楼206室，根据估价委托人提供的延川县房屋所有权证（延川房权证延房字第02628号）（复印件）记载，房屋所有权人为王军锋，建筑面积126.9平方米，用途住宅，包含相应共有及专有部分基本使用设施、设备（如水、水表、电、电表、暖气、燃



气等)；因现场查勘时无法入户摄取影像资料，未了解房屋内的布局及装修状况，故本次估价不包含装修、可移动的设施、设备及家具等。

## (二) 估价对象基本状况

建筑物基本状况			
名称	延川县永坪镇新楼区八队七号楼		
房屋坐落	延川县永坪镇新楼区八队七号楼 206 室		
权属证号	延川房权证延永房字第 02628 号		
建筑规模	地上 4 层	产权人	王军锋
规划用途	住宅	现状用途	住宅
朝向	南北	房号	七号楼 206 室
建筑结构	混合结构	所在层数/总层数	2/4
建筑面积 (m <sup>2</sup> )	126.9	套内建筑面积 (m <sup>2</sup> )	
建成时间		维护状况	一般
交通便捷度	一般	物业管理水平	一般
设施设备	市政供水，分户计量、暖气、预留有线电视接口、电话及网络接口		
基础设施	六通一平		
装饰装修	外墙涂料、外窗铝合金玻璃窗、钢制入户门		
土地基本状况			
土地使用权人	/		
四至	东临红旗社区，南临永坪中心幼儿园，西临永坪电信公司，北临石油大道西段		
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	/
土地使用管制	/
他项权利状况	/
其他特殊情况	/

### （三）估价对象他项权利状况

估价对象无他项权利状况

至价值时点，根据估价委托人提供的资料，估价对象来源合法，产权清晰，除以上之外未发现可能存在的其他他项权利或权利限制。

## 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5月25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）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、《陕西省延川县人民法院委托书》（（2020）陕0622执恢39号）；
- 2、《陕西省延川县人民法院执行裁定书》（（2019）陕0622执恢126号）（复印件）；
- 3、《房屋所有权证》（延川房权证延永房字第02628号）（复印件）。

#### （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，最终确定本次评估的估价对象在价值时点2020年5月25日的市场价值总额为人民币大写壹拾玖万贰仟陆佰叁拾肆元整（¥19.2634万元），建筑面积单价为1518元/m<sup>2</sup>。

## 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6月1日
董春阳	6120200021		2020年6月1日



## 十二、估价辅助人员

姓名	职务	签名	签名日期
赵生超	估价员	赵生超	2020年6月1日
丁晨辉	估价员	丁晨辉	2020年6月1日

## 十三、实地查勘期

2020年5月25日—2020年5月25日。

## 十四、估价作业日期

2020年5月25日—2020年6月1日。

陕西中天银房地产估价测绘有限责任公司

2020年6月1日





## 附 件

- (一) 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) 估价机构营业执照（复印件）；
- (六) 估价机构资格证书（复印件）；
- (七) 注册房地产估价师证书（复印件）。



## 陕西省延川县人民法院 委托书

(2020)陕0622执恢39号

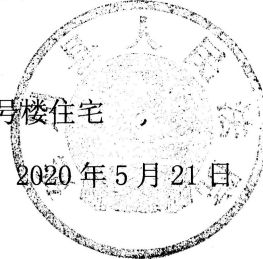
陕西中天银房地产估价测绘有限责任公司：

我院在执行高晓莉与王军锋、王光荣民间借贷纠纷（2017）陕0622民初579号一案中，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，期限次数不能超过两次，每次不超过十五日。

需评估的财产如下：

延安市延川县永坪镇新楼区八队七号楼住宅

2020年5月21日



承办人：

联系电话：

联系人：刘波

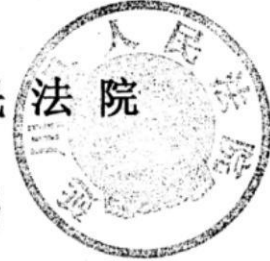
联系电话：13509118572

地址：陕西省延安市延川县大禹街道办北新街



# 陕西省延川县人民法院

## 执行裁定书



(2019)陕0622执恢126号

申请执行人：高晓莉，女，1974年10月15日出生，汉族，大专文化，陕西省延川县永坪镇枣林东区居民，住延川县永坪镇。公民身份证号码：610622197410150025。

被执行人：王光荣，男，1959年2月11日出生，汉族，高中文化，陕西省延川县贾家坪镇卢王家沟村村民，住延川县永坪镇中心幼儿园旁。公民身份证号码：610622195902110418。

被执行人：王军峰，男，1986年1月25日出生，汉族，大专文化，陕西省延川县贾家坪镇卢王家沟村村民，住延安市融信园。系王光荣之儿子。公民身份证号码：610622198601250410。

本院在执行高晓莉申请执行王光荣、王军峰民间借贷纠纷一案中，经查，被执行人王军峰在永坪镇新楼区有房产。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百四十二条、第二百四十三条、第二百四十四条、第二百四十五条，《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36条、第38条第1款、第51条、第52条、第53条、第54条，《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》第一条第一款之规定，裁定如下：

- 一、冻结、扣划被执行人王军峰在各金融机构的存款。
- 二、查封、扣押被执行人王军峰所有的财产。
- 三、冻结被执行人王军峰在其他公司的股权、股份凭证及股息、红利等投资权益。



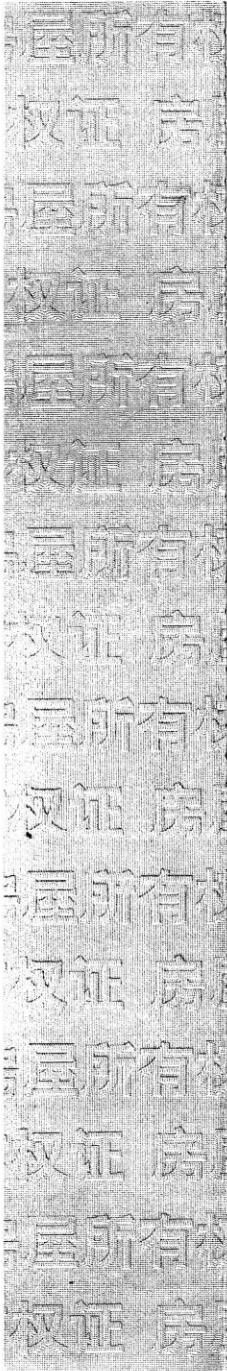
四、扣留、提取被执行人王军峰在有关单位的收入。

五、责令被执行人王军峰在所有财产被查封、扣押、冻结之日起5日内履行生效法律文书所确定的义务，逾期，本院将依法评估、拍卖或变卖被查封、扣押、冻结的财产，以所得价款清偿债务或者以物抵债。

本裁定送达后即发生法律效力。

审 判 长 闫 耀 辉  
审 判 员 张 慧 阳  
审 判 员 冯 海 潮  
二 〇 一 一 年 十 月 三 十 一 日  
书 记 员 张 博





延川 房权证延永房字第02628号

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》，为保护房屋所有权的合法权益，对所有权人申请登记的本证所列房产，经审查属实，特发此证。

发证机关



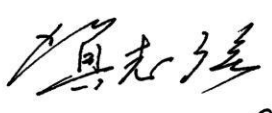


房屋所有权人		王 军 锋					
房屋坐落		永济镇新楼街八队10号楼					
丘(地)号						产别	本 产
房 屋 状 况	幢号	房号	结构	房屋 总层数	所在 层数	建筑 面积 (平方米)	设计 用途
	07	206	混合	04	02	126.90	住宅
							产权登记专用章
共有人		等 人		共有权证号自 至			
土地使用情况摘要							
土地证号						使用面积(平方米)	
权属性质		使用年限		年 月 日至 年 月 日			
设定他项权利摘要							
权 利 人	权利 种类	权利 范围	权利价值 (元)	设定 日期	约定 期限	注销 日期	





### 延川县房屋所有权登记审核表

房屋产权人(单位)		王军峰			房屋座落		新楼1	
产权来源		来源	房号	206	收件号		登记日期	5.18
产别		私房			所有权、共有权证号		2628	
审 定 房 屋	建筑结构	房屋种类	层次	间孔数	建筑面积(平方米)			
					合计	住宅	非住宅	
	混合	楼	02	1套	126.9			
审查意见	产权明确 四界清楚 建议发证			领导批示	 2005.5.18			
缮证	2005.5.18			缮证人	王军峰			
配图	2005.5.18			配图人	王军峰			
发证	2005.5.18			发证人	王军峰			
房屋所有权证领证日期	2005.5.18			领证人	王军峰			





## 延川县房地产管理所房屋所有权登记申请表

收件号          字          号

产 权 人	姓名	王军峰		性别	男	年龄		工作单位	
	(单位)			单位 经济 性质	私企				
	通讯地址			经办人		电话			
共有人情况									
代 理 人	姓名		性别		工作单位				
	与产权人关系		公证书号		通讯地址				
房位座落									
八队七号楼									
房产及用地来源									
集资									
房 屋 状 况	建筑 结构	房屋 种类	层 次	孔 间 数	使用 情 况				建 造 年 代
					住 宅 ( 间 )		非 住 宅 ( 间 )		
					自住	出租	自用	出租	
	张屋	楼	02	12					
	合      计								
用 地 情 况	原证截 面积	亩数 (共用) 亩数 (专用)		地号		字      号			
	四    至	东      西							
		南      北							
他 项 权 利									



(请用钢笔或毛笔填写)

(房登表一)



### 延川县房屋四面墙界申报表

字第 号

房屋座落		东南角地			区号	
申报人	单位	幢号	层次	建筑面积 (m <sup>2</sup> )		
	王华锦		2	126.9		
房屋四面墙体所有权情况						
四至	单位 产权 指界 人	领户人无异议			备注	
东南墙	(签章)	(签章)				
西南墙	(签章)	(签章)				
西北墙	(签章)	(签章)				
东北墙	(签章)	(签章)				
审核意见	经办人 年 月 日					
备注						



房登表：

申报日期：

年 月 日



### 延川县房产所有权登记勘丈、绘图表

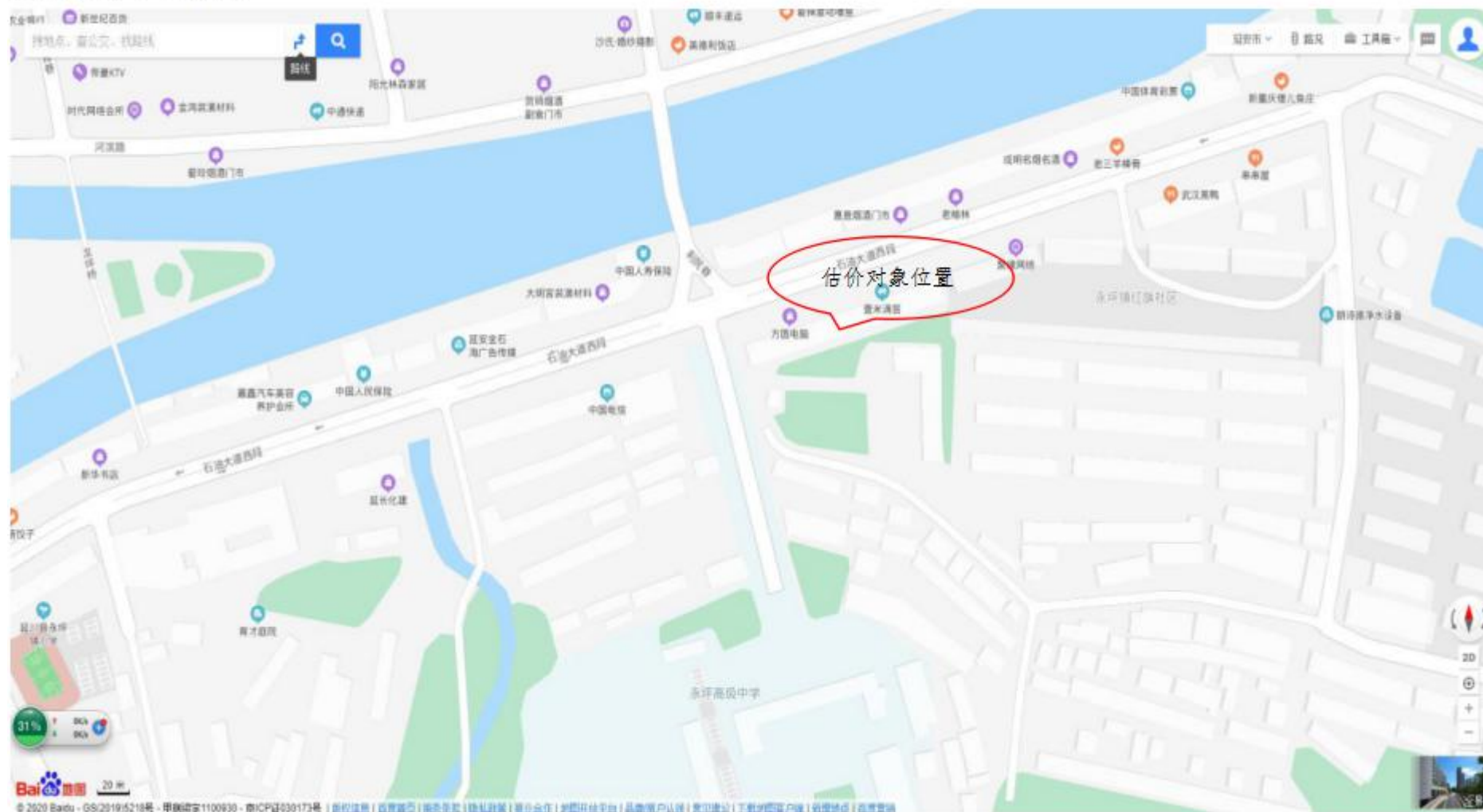
编号 2628

勘丈情况	产权人 (单位)				房产座落	建筑 面积	备注
	间 号	建 筑 结 构	房 种	层 次	孔 数		
	206	混合	楼	02	1套	126.9	

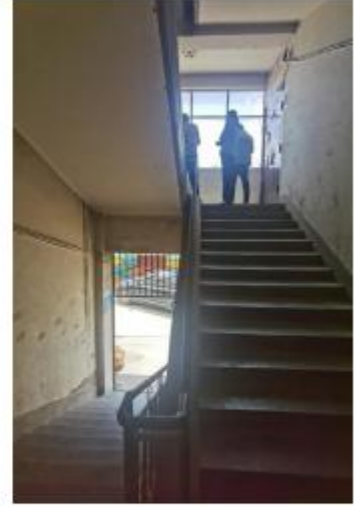


房登表三

### 估价对象位置示意图：



现场查勘外部影像资料:





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

邮编：710054  
电话：029-87856722 传真：029-87861905



# 营业执照

(副本)

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

<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> 杨琪</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>

有效期至: 2021年04月03日
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



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.

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 / Bearer's signature: [Signature]

发证机关: [Seal]

No. 85202501

再次复印无效



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.

姓名 / Full name: 董春阳

性别 / Sex: 男

身份证件号码 / ID No.: 622224198802114014

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 / Bearer's signature: [Signature]

发证机关: [Seal]

No. 85202501