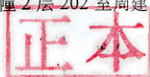


房地产抵押估价报告

估价项目名称：环县环城镇育才路4号刘彦怀私宅1幢2层202室周建

成 王亚莉共有房地产价格评估报告



委 托 人：周建成 王亚莉

估 价 方：庆阳市兴泰房地产估价咨询有限责任公司

估 价 师： 李晓英（注册号 6220040015）

刘俐君（注册号 6220190002）

估价作业日期：2020年10月28日

估价报告编号：庆兴泰估字（2020）第112号

房地产抵押估价报告

估价项目名称：环县环城镇育才路4号刘彦怀私宅1幢2层202室



成 王亚莉共有房地产价格评估报告

委 托 人：周永成 王亚莉

估 价 方：庆阳市兴泰房地产估价咨询有限责任公司

估 价 师： 李晓英（注册号 6220040015）

刘钢君（注册号 6220190002）

估价作业日期：2020 年 10 月 28 日

估价报告编号：庆兴泰估字（2020）第 112 号

致 委 托 方 函

周建成 王亚莉：

我公司受您二位委托，派出估价人员于 2020 年 10 月 28 日对位于环县环城镇育才路 4 号的共有房地产进行了勘察。根据房地产座落位置、新旧程度、有关法规，遵循公认的估价原则，按照严谨的估价程序，运用科学的估价方法，在对影响估价对象价值的因素进行综合分析的基础上，对估价对象在价值时点的价值进行测算和判定，以环县城区现有的房地产客观合理的市场价格对该房地产的价格进行评估。

估价目的：为确定房地产抵押贷款额度提供参考依据而评估房地产价值。

估价对象：估价对象位于环县环城镇育才路 4 号，房产为共有人购买所得。权属证明：环房权证环县字第 151240、151241 号《房屋所有权证》。房产为南北走向的砖混结构 4 层楼房，估价对象处在 2 层北侧 202 室，邻环县第五中学，房产建于 2009 年，建筑面积为 133.92m²，房产内部布局为三室两厅一厨一卫；土地为国有出让用地，共有人没有明确的土地分摊面积。列入本次评估范围的是房产、房产应分摊的土地使用权面积以及与房产主体不可剥离的初次装饰装修和设施设备，但不包括动产及债权债务。

价值时点：2020 年 10 月 28 日

价值类型：房地产抵押价值是假定估价对象在价值时点未设立法定优先受偿权下的价值减去注册房地产估价师知悉的法定优先受偿款后的价值。

估价方法：市场比较法和成本法

估价结果：本次评估确定环县环城镇育才路 4 号刘彦怀私宅 1 幢 2 层 202 室周建成 王亚莉的共有房地产在价值时点 2020 年 10 月 28 日未设立法定优先

受偿款下的公开市场价值为 RMB: ¥606757 元, (大写): 叁拾万零陆仟柒佰伍拾柒圆整。



特别提示:

- (1)、本次估价只要求评估抵押价值, 不是抵押净值, 故没有扣除预期实现抵押权的处置费用和税金;
- (2)、提示报告使用人在使用本估价报告时 认真查看报告全文, 在办理相关事宜时需全面考虑;
- (3)、本估价报告只作为委托方办理抵押贷款业务时使用, 不得用作其它用途;
- (4)、本估价报告有一定的时效性, 超过有效期不得使用。

庆阳市兴泰房地产估价咨询有限责任公司

法定代表人: 岳 梅

2020 年 10 月 28 日



目 录

一、估价声明

二、估价的假设条件和限制条件

三、估价结果报告

四、估价技术报告（略）

五、附件

估 价 声 明

我公司郑重声明：

1、我们在本估价报告中陈述的事实是真实和准确的。

2、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，但受到本估价报告中已说明的假设条件和限制条件的限制。

3、我们与本估价报告中的估价对象没有任何个人利害关系或偏见。

4、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、我们已对本估价报告中的估价对象进行了实地勘察，并对勘察的客观性、真实性、公正性承担责任，但我们对估价对象的现场勘察仅限于其外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据共有人提供的资料进行评估。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的专业帮助。

7、本估价报告依据了共有人提供的相关资料，共有人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、本报告估价结果仅作为委托人在本次估价目的下使用，不得做其他用途。未经本估价机构和估价人员同意，估价报告不得向委托人及报告审查部门以外的单位及个人提供，凡因委托人使用估价报告不当而引起的后果，估价机构和估价人员不承担相应的责任。

9、本估价报告的全部或其部分内容不得发表于任何公开媒体上，报告解释

权为本评估机构所有。

10、未来市场变化风险和短期强制处分等因素对抵押价值均产生一定的影响，本报告未考虑抵押风险，提醒抵押权人在办理抵押事宜时需全面考虑。

11、本次评估的房产系共有人购买所得，房产面积：133.92 m²。土地以国有出让方式取得，共有人没有明确的土地分摊面积。本次评估价格为房产和房产应分摊的土地使用权面积的价格以及与房产主体不可剥离的初次装饰装修和设施设备。

12、本报告未经估价单位许可，复印件不被认可。

13、随着时间的推移和房地产市场行情的变化，房地产价格也会有相应变化，超过估价结论有效期时，本机构不承担由此产生的任何责任。

14、为了保证本估价报告的完整性，未经估价单位许可，本报告的任何技术路线或文字均不得更改。

15、参加本次估价的注册估价师签名：

估价师姓名	注册证号	签章	签章日期
李晓英	6220040015		2020.10.28
刘俐君	6220190002		2020.10.28

估价的假设条件和限制条件

（一）本次估价的一般假设：

1、根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国担保法》、《中华人民共和国资产评估法》、《城市房地产抵押管理办法》等相关规定，估价对象可依法设定抵押权，否则本报告不能在本次目的下使用。

2、本估价报告以估价对象合法取得所有权，且房产符合规划设计要求，各项配套设施满足使用要求，建筑质量符合行业标准为假设前提。

3、注册房地产估价师对委托估价人提供的环房权证环县字第 151240、151241 号《房屋所有权证》原件进行了核验，假设委托人提供的资料合法真实、准确、完整。

4、注册房地产估价师已对估价对象的安全程度、环境质量、地段繁华度等影响估价对象的因素给了关注，假设估价对象无安全隐患。

5、注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经现场查看估价对象房屋面积与环房权证环县字第 151240、151241 号《房屋所有权证》载的面积大体相当。

6、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。

（1）、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；

（2）、交易双方都具有完全市场信息，对交易对象具有必要专业知识；交易双方自愿地进行交易；

（3）、不考虑特殊买家的附加出价；

（4）、交易双方处于利己动机进行交易；

（5）、交易双方有较充足的时间进行交易。

7、估价对象应享有公共部位的通行权及水、电、气、暖等公用设施的使

用权。

8、价值时点未考虑估价委托人原因导致强制处分及抵押到期清偿因素对估价结果的影响，亦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房地产价值的影响，也没考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜，以及特殊交易方式下特殊交易价格对估价结果的影响。

（二）未定事项假设：

未定事项假设是指对估价所必需的尚未明确或不够明确的土地用途、容积率等事项所做的合理的、最可能的假定。本报告，无未定事项假设。

（三）背离事实假设：

背离事实假设指因估价目的特殊需要，交易条件设定或约定，对估价对象状况所做的与估价对象在价值时点的状况不一致的合理假定。本次估价无背离事实假设。

（四）不相一致假设：

不相一致假设是指在估价对象的实际用途、房屋登记用途、土地登记用途、规划用途等用途之间不一致，或房屋权属证明、土地权属证明等的权利人之间不一致，估价对象的名称不一致的情况下，对估价所依据的用途、权利人或名称等的合理假设。本次估价无不相一致假设。

（五）依据不足假设：

依据不足假设是指在估价委托人无法提供估价所必需的反映估价对象权属及状况的资料，注册房地产估价师虽进行了尽职调查仍然难以取得该资料的真实情况下，因缺少该资料而对相应的估价对象状况的合理假定。本次估价委托人提供估价对象房地产权证明齐全，房地产权属清楚。

（六）估价报告使用限制条件：

- 1、估价结论为满足全部假设与限制条件下的价值。
- 2、若报告使用期限内，国家宏观经济发生变化、市场结构变化、市场供应

关系变化、遇有自然力和不可抗力等因素对估价结果产生重大影响时，估价结果需做相应调整或重新估价。

3、估价对象如已经设定抵押权的，本次估价以该抵押权已解除为假设前提，不考虑此项优先受偿款（抵押权人依据已设定的抵押权事项合理确定再次抵押份额）。

4、估价报告使用者需考虑未来市场变化和短期强制处置等因素对抵押价值的影响（抵押物处置价格可能会低于市场价格），以及贷款人的风险承受能力、信贷政策、合理谨慎的确定贷款额度。

5、本估价报告估价结果为房地产抵押价值，是注册房地产估价师根据专业判断得出估价对象在价值时点，按照既定目的下的价值参考，若改变估价目的或使用条件，需向评估机构咨询后对价格作以调整或重估价格。

6、本报告分为“估价结果报告”和“估价技术报告”两部分。“估价结果报告”提供给委托人使用；“估价技术报告”根据有关规定由估价机构存档，并在需要时提供给有关单位。

7、未经估价机构书面同意，本估价报告的全部或其部分内容不得发表于任何公开媒体上，报告解释权为本评估机构所有。

8、为了保证本估价报告的完整性，未经估价单位许可，本报告的任何技术路线或文字均不得更改。

9、估价报告应用的有效期限：按国家政策规定，房地产估价报告应用期限从房地产估价报告出具之日计起，不得超过一年，房地产估价师预测估价对象的市场价格将有较大变化的，应适当的缩短估价报告的使用期限。超过估价报告的有效期限使用估价报告，本机构不承担由此产生的任何责任。

（七）特别说明事项：

1、本报告中使用的货币种类为人民币；

2、最终价值精确度到圆；

地址：环县邮政局三楼

电话：0934-4426780

3、本估价报告是在本次估价目的下，设定估价对象保持价值时点时房屋的面积、装修、用途、权利人等状况下做的结论，若以上情况发生改变，不能使用本估价报告。

4、为保障抵押双方的权益，在确定贷款额度时请抵押权人认真阅读评估报告，关注“房地产估价报告使用提示”及“房地产变现能力分析”，合理使用评估价值。

5、本估价报告需经注册房地产估价师签名、盖章，并加盖房地产估价机构公章才能有效，复印件无效。

房地产估价结果报告

一、委托估价方：

联系人：周永康

联系电话：13321231088

地址：环城镇育才路4号

二、估价机构：

机构名称：庆阳市兴泰房地产估价咨询有限责任公司

住所：庆阳市环县环城镇中街290号（环县邮政局办公楼四层）

法定代表人：岳梅

资质证书编号：甘建房估字621005号

资质等级：三级

三、估价目的：为确定房地产抵押贷款额度提供参考依据评估房地产价值。

四、估价对象：

1、估价对象设定抵押的合法性分析

估价对象的产权清楚，没有被依法查封、扣押、监管等限制，结合本次估价目的，估价对象不属于法律、法规及相关规定中不得设定抵押的房地产，估价对象抵押具有合法性。

2、估价对象财产范围

估价对象财产范围包括：房产、房产应分摊的土地使用权面积以及与房产主体不可剥离的初次装饰装修和设施设备。

3、估价对象基本状况

估价对象位于环县环城镇育才路4号，房产为共有人购买所得，权属证明：环房权证环县字第151240、151241号《房屋所有权证》，本幢楼为南北走

向的砖混结构4层楼房，估价对象处在2层北侧202室，房产建于2009年，建筑面积：133.92m²，内部呈三室二厅一厨一卫布局，价值时点时房产内一般装修。

4、估价对象实物状况

(1) 房屋实物状况

估价对象位于环县环城镇育才路4号，院内1幢砖混结构楼房，1层为商业用房，2—4层为住宅，估价对象处在2层北侧202室，房产建于2009年，建筑面积为133.92m²，价值时点时房产内除厨房和卫生间内墙瓷片贴面，天棚PVC吊顶外，其余房产内墙及天棚均为一般抹面，瓷砖铺地，夹板门，地暖，铝合金窗，入户门为防盗门，外墙为涂料饰面。水、电、暖、讯等配套设施齐全。

(2) 土地实物状况

位于育才路北侧育才路4号，土地以国有出让方式取得。权属证明：环国用(2009)号《国有土地使用权证》，宗地形状呈长方形，地势平坦，地基承载力好，外部配套设施齐全，内部基础设施齐全，土地使用权属本幢楼全体业主共同所有。

5、估价对象区位状况

(1) 估价对象位置：座落于环城镇育才路北侧（育才路4号）。本幢楼东邻私人住宅，南为育才路，西临杨淑琴私宅，北邻环县环城镇第五中学，处在县城内的中心地段。

(2) 交通状况

估价对象南为育才路，西距主干道环江大道150米，东距灵武路50米，区域内有1路、3路公交车站点，地段繁华，交通便利。

(3) 周边环境

周边多为住宅区和学校，环境良好，配套设施较齐全。

(4) 公共设施

周边有农业银行网点，学校、幼儿园、购物等场所。城市公共配套设施基

本完善。

(5) 基础设施：区域内通水、通电、通路、通暖、通讯等市政基础设施完善。

五、价值时点：2020 年 10 月 28 日

六、价值类型：

1、价值类型名称：本次估价的价值类型为抵押价值。

2、价值定义：抵押价值是假定估价对象在价值时点未设立法定优先受偿款下的价值减去注册房地产估价师知悉的法定优先受偿款后的价值。法定优先受偿款是指假定在价值时点实现抵押权时，已存在的依法优先于本次抵押贷款受偿的款额。包括已抵押担保的债权数额、发包人拖欠承包人的建设工程价款、其他法定优先受偿款等。

3、价值内涵：估价对象在价值时点，满足本次估价假设和限制条件下包括建筑物及其合理应分摊的土地使用权价格，不包含室内可移动设施等动产和债权债务；没有扣除预期实现抵押权的处置费用于税金。

七、估价原则：

本次估价遵循以下原则。

1、独立、客观、公正的原则

要求站在中立的立场上，实事求是，公平正直的评估出各方利害关系人均公平合理的价值或价格的原则。

所谓“独立”就是估价师和估价机构与委托方及利害关系人没有利害关系，在估价过程中不受包括委托方在内的任何单位和个人的影响，凭自己的专业知识、经验和职业道德在估价。所谓“客观”就是要求估价师和估价机构在估价过程中不是带着情绪、好恶和偏见进行估价，应按照估价对象的本来面目，实事求是的进行估价。所谓“公正”就是要估价师和估价机构在估价中不偏袒估价利害人的任

何一方，坚持原则，公平正直的进行估价。

本次估价遵守该原则，使估价机构建立了行之有效的内部审核制度，以保证评估过程规范有序，既不受其他单位和个人的非法影响，也不因估价师个人好恶或主观偏见影响其分析、判断的客观性。

2、合法原则：

合法原则要求房地产估价应以估价对象的合法权益为前提进行，即要求价值时点时估价对象具有合法的产权和用途，涉及到估价对象的交易或处分方式时，该交易或处分方式必须是合法的。

价值时点时估价对象已取得产权证书，为合法产权，可合法使用、处分。

3、最高最佳使用原则：所谓最高最佳使用，要求房地产估价应以估价对象的最高最佳使用为前提进行。它是指法律上允许，技术上可能，财务上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象的价值达到最大的一种最可能的使用。

4、替代原则：替代原则要求房地产估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。类似房地产是指与估价对象处在同一供求范围内，并在用途、规模、档次、建筑结构等方面与估价对象相同或相近的房地产。同一供求范围是指与估价对象相同或相近的房地产所处的区域范围。

5、价值时点原则：价值时点原则要求房地产估价结果应是估价对象在价值时点上的客观合理价格或价值。估价不是求取估价对象在所有时间上的价格，而是求取估价对象在某一时间上的价格，而这一时间不是估价人员可以随意假定的，必须依据估价目的来确定，这一时点即是价值时点。

6、遵循谨慎原则：在存在不确定因素的情况下，房地产估价师做出相关判断时，应当保持必要的谨慎，充分估计抵押房地产在处置时可能受到的限制、未来可能发生的风险和损失，不高估市场价值，不低估知悉的法定优先受偿款，并在估价报告中做出必要的风险提示。

八、估价依据：

1、国家法律法规：

(1)、《中华人民共和国城市房地产管理法》；

(2)、《中华人民共和国土地管理法》；

(3)、《城市房地产转让管理规定》；

(4)、《城市房地产抵押管理办法》；

(5)、《中华人民共和国担保法》；

2、技术标准、规程、规范：

(1)、《房地产估价规范》【GB/T 50291-1999】；

(2)、《城镇土地估价规程》（国标 GB/T 18508-2001；

(3)、《房地产抵押估价指导意见》；

3、委托方提供的相关资料：

(1)、环房权证环县字第 151240、151241 号《房屋所有权证》复印件；

4、估价人员现场踏勘及调查了解的相关资料；

5、本估价机构掌握的房地产市场相关资料。

九、估价方法：

估价方法通常有比较法、收益法、成本法、假设开发法四种。

1、比较法适用于同类房地产交易案例较多的房地产估价，将估价对象与在价值时点近期交易的类似房地产进行比较和适当的修正或调整，以此估算估价对象的客观合理价格或价值。

2、收益法是预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的报酬率将其折现到价值时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值。

3、假设开发法是预计估价对象开发完成后的价值，扣除预计的正常开发成本、税费和利润等，以此估算估价对象的客观合理价格或价值。

4、成本法是求取估价对象在价值时点的重置价格或重建价格，扣除折旧，以此估算估价对象的客观合理价格或价值。

根据估价人员掌握的资料，在估价对象同一供求圈内与估价对象类似房地产交易、租赁、重置案例较多。估价目的为抵押贷款，存在一定的风险，因此本次估价选用市场比较法和成本法为主要估价方法。

技术路线和具体步骤如下：

a、市场法是在同一供求圈内选取三个以上与估价对象条件相似的成交实例并予之比较，对实例成交价格进行交易情况、交易日期、区域因素、个别因素修正，以次估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

遵循市场比较法可比实例的选取原则，根据估价人员掌握的房地产交易市场资料，在估价对象同一供求圈内选择三个与估价对象用途、规模、档次、建筑结构相同或相近的近期交易实例，对影响价格的各项因素及其影响程度进行分析，建立估价对象与可比实例的价格可比基础，并分别进行交易情况修正、交易日期修正、区域因素修正、个别因素修正，求取估价对象房地产比准价格。技术路线。

具体步骤：

(1) 收集案例—> (2) 选取可比实例 (实例) —> (3) 建立价格可比基础—> (4) 交易情况修正—> (5) 交易日期修正—> (6) 修正区域因素—> (7) 修正个别因素—> (8) 综合评定估价值。

b、成本法：本成法是从建造市场中取得同类建筑物的造价，再根据估价对象的使用状况、建成年代、维护状况等确定估价对象的成新率，从重建价值中除取估价对象的折旧后的价值。公式为：

$$V=C \times q$$

庆阳市兴泰房地产估价咨询有限责任公司

其中：V——建筑物折旧后的价值；

C——建筑物重新购建成本；

q——建筑物折旧率。

十、估价结果：本公司估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密、细致的测算，并结合估价经验确定环县环城镇育才路4号刘彦怀私宅1幢2层202室周建成 王亚莉的共有房地产在价值时点2020年10月28日未设立法定优先受偿款下的公开市场价值为RMB：¥306757元，（大写）：叁拾万零陆仟柒佰伍拾柒圆整。

十一、注册房地产估价师：

估价师姓名	注册证号	印章	签章日期
李晓英	6220040015		2020.10.28
刘俐君	6220190002		2020.10.28

十二、实地勘察期：2020年10月28日

十三、估价作业日期：2020年10月28日

十四、估价报告应用的有效期：

本估价报告应用的有效期为一年，即从2020年10月28日至2021年10月27日止。

十五、变现能力分析

变现能力是指假定在价值时点实现抵押权时，在没有过多损失的条件下，将抵押房地产转换为现金的可能性。

(一) 通用性：是指估价对象转换用途的难易程度，主要取决于估价对象的结构形式在转换用途时是否满足合法、安全和经济的要求。

估价对象房屋用途为住宅，建筑面积为 133.92 m²，户型好，通用性好。

(二) 独立使用性：是指能够单独的使用而不受限制。一般的独立使用性越差的房地产，越妨碍房地产的使用，变现能力越弱，反之变现能力较强。

估价对象为整幢住宅楼上的独立的单户，独立居住售卖，独立性好，变现能力强。

(三) 可分割转让性：是指在物理上，经济上是否可以分开使用。如果房地产容易分割，就可以分割成多个价值量小的可以独立使用的部分分别转让，这样就可以提高其变现能力。如果估价对象不存在分割的可能性，可分割转让性就较差。

估价对象用途为成套住宅，内设卫生间、厨房等，能组成一个完整的生活空间，故估价对象在物理上、经济上均不宜分割转让。

(四) 快速变现价值：假定在价值时点强制处分估价对象，因卖方手续费、竞价空间、双方无合理的谈判周期、快速变现的付款方式及目前拍卖市场成交活跃程度等因素，将会产生一定的价格减损。估价对象周边生活服务设施齐全、公共配套设施完善，为学区地段。区域内房地产市场上类似房地产需求量大，市场交易活跃，市场需求较为旺盛。估价对象建筑面积 133.92 m²，户型布局合理，地段处在学区，估价对象的价值总额适中，有购买能力者较多，因此估价对象的变现能力较好，预计估价对象可实现的快速变现价值为市场价值的 80%~90%。

(五) 变现时间、费用、税金：在当前市场条件下，估价对象变现时间长

短以及变现费用、税金种类、数额与处置方式和营销策略等因素有关。在变现过程中，变现成本较高，要支付诉讼费用（按财产价值分段最高为4%）、执行费用（一般为0.1-0.5%）、估价费用（分段累计，最高0.5%）、拍卖费用（最高5%）、营业税及附加（5.6%）、印花税（0.05%）以及交易手续费等其它税费。由于估价对象较不易处理，评估人员预测变现时间约为3至12个月，变现的费用及税金约为25%。

（六）变现清偿顺序：抵押无折价或者拍卖、变卖所得的价款，当事人没有约定的，按下列顺序清偿：1、实现抵押权的费用；2、主债权的利息；3、主债权。

十六、风险提示说明

（一）本次估价结果是估价对象于价值时点的房地产状况及价值时点的房地产市场状况下的价值，因时间变化，估价对象的状况和房地产市场状况都可能发生改变，从而对估价对象的价值产生相应影响。

（二）未来估价对象所在区域的环境质量、城市规划、功能定位、市政建设、交通状况、使用状况等因素发生变化而导致房地产抵押价值减损。

（三）估价对象可能因房地产市场变化、国家宏观政策和经济形势变化、房地产相关税费和银行利率调整等因素导致估价对象的抵押价值减损。

（四）估价报告使用者应该遵循谨慎原则，对估价对象在价值时点是否存在法定优先受偿权利等情况进行调查，合理使用评估价值，充分关注在估价对象上设立的法定优先受偿权和估价对象处置时快速变现能力及费用对房地产抵押价值的影响，确定合理地贷款额度。

（五）由于房地产抵押贷款周期较长，且房地产市场状况具有动态变化的特点，估价报告使用者在抵押期内应关注对房地产行情产生影响的各种因素，关注房地产市场行情和法定优先受偿款的变化，定期或在房地产市场价格变化较快时对房地产抵押价值进行再评估。

(六) 在抵押期间可能产生的房地产信贷风险关注点有：市场风险、房地产周期风险、政策性风险等。鉴于估价对象、相关产业和房地产市场、经济形势的特点，建议报告使用人应定期或者在有关情况变化较快时对房地产抵押价值进行再评估。

房地产估价技术报告

正文略。

附 件

《企业营业执照》、《企业资质证书》、《房地产估价师注册证书》、《房屋

所有权证》（均为复印件）。



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91621022756566936T

名称 庆阳市兴泰房地产估价咨询有限公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
住所 甘肃省庆阳市环县
法定代表人 岳梅
注册资本 伍拾万元整
成立日期 2004年03月17日
营业期限 2004年03月17日至2024年03月16日
经营范围 房地产价格评估、咨询,房地产经纪,房产测绘、土地测绘(凭资质证经营),电脑耗材零售。



登记机关



2017年04月18日

提示:每年1月1日至6月30日为年报公示时间

根据《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》等法规，该机构符合房地产估价机构备案条件，本机关依法予以备案。



机 构 名 称	咸阳市兴泰房地产估价咨询有限公司
法 定 代 表 人 (执行事务合伙人)	岳梅
住 所	咸阳市环县县城大街290号
邮 政 编 码	745703
联 系 电 话	0934-4426780
统一社会信用代码	9210227545669361
组 织 形 式	有限责任公司
成 立 日 期	2010年10月17日
注 册 资 本 (出资额)	伍拾万元
备 案 等 级	叁 级
证 书 编 号	甘建原估备字 621003 号
有 效 期 限	2019年8月22日至2022年8月21日



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. 00176633

姓名 / Full name

李晓英

性别 / Sex

女

身份证号码 / ID No.

620102195807151022

注册号 / Registration No.

6220040015

执业机构 / Employer

庆阳市兴泰房地产估价咨询有限
责任公司

有效期至 / Date of expiry

2021-7-30

持证人签名 / Bearer's signature



此件为复印件无效



中华人民共和国
房地产估价师注册证书
Certificate of Registered Real Estate Appraiser
People's Republic of China

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 in pressed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00171810

姓名 / Full name

刘雨君

性别 / Sex

女



此证再复印无效

注册号 / Registration No.

6230190002

执业机构 / Employer

太原市兴泰房地产估价咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2022-3-1

持证人签名 / Bearer's signature

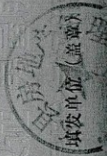


中華人民共和國
房屋所有權證

环房权证 环县 字第 151210 号

房屋所有权人	周建成		
共有情况	共同共有		
房屋坐落	环县环境镇育才路刘家坪村住宅1幢2层202		
登记时间	2015 11 27		
房屋性质	住宅		
规划用途	住宅		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²) 其他
	4	133.92	118.50
土地状况	地号	土地使用权取得方式 土地使用年限	
	环国用 (2009)	出让(出让)	

附记	业务编号:20151215031	房屋编号:4114	房屋所有权证书号	共有份额
		周建成	环房权证环县字第151240号	共同共有
		周建成	环房权证环县字第151241号	共同共有
	抵押登记:0599,抵押人:周建成			
	20151225011	环县农村信用合作联社	一般抵押	200000 2015-12-28



环房权证 环县字第 151241 号

房屋所有权人	丁亚莉		
共有情况	共同共有		
房屋坐落	环县环城镇育才路刘成林私宅(附2层202)		
登记时间	2015 11 27		
房屋性质	住宅		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²) 其他
	4	133.92	118.50
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
外国用 (2009) 号		有偿(出让)	至

附 记	业务编号: 20151125031 房屋编号: 41104 房屋所有权证书号 共有权人 周建成 王亚莉 环房权证环县字第151240号 环房权证环县字第151241号 共有份额 共同共有 其他共有
20151225011	环县农村信用合作 联社 一般抵押 200000 2015-12-28
转移登记(买卖), 抵押权人是刘成林	

