

涉执房地产司法处置 估价报告

报 告 编 号 : 陕中天银评估字【2022】第 0507 号

估 价 项 目 名 称 : 杭州市拱墅区人民法院涉执西安市灞桥区柳新路万象湾优越小区 4 幢 11104 室房地产及家具司法处置市场价值评估

估 价 委 托 人 : 杭州市拱墅区人民法院

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 : 杨 全 鱼 注 册 号 6120200020

董 春 阳 注 册 号 6120200021

估 价 报 告 出 具 日 期 : 2022 年 7 月 6 日



致估价委托人函

浙江省杭州市拱墅区人民法院：

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：

一、估价对象及范围：位于西安市灞桥区柳新路万象湾优越小区4幢11104室房地产及家具。根据估价委托人提供的《西安市不动产登记簿》（不动产单元号：610111002019GB00013F00040044）、《杭州市拱墅区人民法院委托书》（（2021）浙0105执710号）等相关文件记载，估价对象权利人为周茜、沈宁。房屋建筑结构为钢混结构，房屋规划用途为成套单元住宅，楼幢总层数为地上32层，估价对象所在层数为11层，房屋建筑面积为113.87平方米，套内面积为88.16平方米。估价对象所在小区土地宗地面积为32841.13平方米。

本次估价包含房屋及分摊的国有土地建设使用权、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、室内可移动的家具等。

二、估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

三、价值类型：市场价值。

四、价值时点：2022年6月29日。

五、估价方法：比较法、收益法。

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房地产市场价格详见下表：



权利人	所在层数/ 总层数	用途	房屋建筑 面积m ²	单价 (元/m ²)	总价 (元)
周茜、沈宁	11/32	成套住宅	113.87	15625	1779172
大写(人民币)壹佰柒拾柒万玖仟壹佰柒拾贰整(¥1779172元)					

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以及拖欠的税收、物业费、供暖费、水电气费等及其滞纳金房地产市场价格。

5、本次估价应估价委托人要求，估价专业人员需调查估价对象房产欠缴水电物业费。截止评估基准日2022年6月29日，周茜、沈宁所属万象湾优越4幢11104室房产欠缴物业费3847.5元(2021年4月-2022年6月)、采暖费792.4元(2021年11月15日-2022年3月15日)，总计4639.9元。本次估价不考虑估价对象以上欠缴物业水电费，特别提示报告使用人注意。

6、杭州市拱墅区人民法院委托书载明，本次估价的评估范围为西安市灞桥区柳新路(万象湾优越小区)4幢11104室及家具。经估价专业人员对



估价对象实地查勘，未发现该房产内有可移动的家具等，本次估价结果为
房地产价值，特别提示报告使用人注意。

7、本报告的有效期为自估价报告出具之日起计算为壹年，即
2022年7月6日起至2023年7月5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：



2022年7月6日



目 录

致估价委托人函.....	1
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.....	13
八、估价依据.....	14
九、估价方法.....	16
十、估价结果.....	18
十一、估价人员.....	18
十二、实地查勘期.....	19
十三、估价作业日期.....	19
附 件.....	20
（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、注册房地产估价师董春阳、估价员周猛于2022年6月29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、根据估价委托人提供的《西安市不动产登记簿》（不动产单元号：610111002019GB00013F00040044）、《杭州市拱墅区人民法院委托书》（（2021）浙0105执710号）等相关文件记载。我们对相关证书上记载的权属、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、欠缴税金及相关费用对估价结果的影响为假设前提。

7、本次估价对估价对象是否存在租赁权、用益物权及占有使用情况给予了特别的关注，委托人及当事人未提供估价对象有关是否存在租赁或占用等形式限制权利情况的资料，假定评估对象不存在租赁权、用益物权及占有使用的情况。

（二）未定事项假设

未定事项假设是指对估价所必须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

背离事实假设是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！



（四）不相一致假设

不相一致假设是指在估价对象实际用途、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、土地权属证明等权属证明上的权利人之间不一致，估价对象名称不一致等情况下，对估价所依据的用途或权利人、名称等合理假设。

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状况的资料以及注册房地产估价师尽职调查仍难以取得该资料的情况下，对缺少该资料的说明及对相应的估价对象状况的合理假设。

本次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、本报告相关税费负担按正常市场交易法定负担方式考虑，未考虑强制拍卖处置税负担对价值的影响。

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浙江省杭州市拱墅区人民法院提出，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：杭州市拱墅区人民法院

估价委托人地址：浙江省杭州市拱墅区香积寺东路109号

联系人：陈丽

联系电话：0571-88166838

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：西安市莲湖区丰收路105号恒大翡翠龙庭2栋1单元底商
10104

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

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

四、估价对象

（一）估价对象位置及财产范围

位于西安市灞桥区柳新路万象湾优越小区4幢11104室房地产及家具。根据估价委托人提供的《西安市不动产登记簿》（不动产单元号：610111002019GB00013F00040044）、《杭州市拱墅区人民法院委托书》（（2021）浙0105执710号）等相关文件记载，估价对象权利人为周茜、



沈宁。房屋建筑结构为钢混结构，房屋规划用途为成套单元住宅，楼幢总层数为地上32层，估价对象所在层数为11层，房屋建筑面积为113.87平方米，套内面积为88.16平方米。估价对象所在小区土地宗地面积为32841.13平方米。

本次估价包含房屋及分摊的国有土地建设使用权、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、室内可移动的家具等。

(二) 估价对象基本状况

建筑物基本状况			
房屋坐落	西安市灞桥区柳新路万象湾优越小区4幢11104室		
权属证书	不动产单元号：610111002019GB00013F00040044		
建筑规模	建筑规模适中	权利人	周茜、沈宁
规划用途	成套住宅	现状用途	住宅
朝向	南北	房号	11104
建筑结构	钢混	所在层数/总层数	11/32
建筑面积 (m ²)	113.87	套内建筑面积 (m ²)	88.16
建成时间	2019年	维护状况	较好
交通便捷度	较好	物业管理水平	较好
设施设备	通路、通电、通给水、通排水、通信、燃气、热力		
基础设施	七通一平		
装饰装修	真石漆外立面、电梯间及楼道地面贴地砖、墙面及顶棚刷白，入户电子密码锁防盗门、卧室实木门、顶棚刷白、地面铺设木地板、客餐厅及走廊铺设800*800地砖、卫生间干湿分离铺设300*300地砖及墙面贴砖、顶棚铝扣板吊顶，墙面乳胶漆刷白、客餐厅顶棚刷白及双眼皮石膏线圈，厨房石材台面橱柜、铝扣板吊顶、木推拉门，新风系统，可视对讲系统。		
土地基本状况			
土地使用权人	小区业主共有分摊		
国有土地证号	/		
四至	北临柳新路、南临席王路、西临西柳瑞路、东临东柳瑞路。		
土地用途	成套住宅		
土地性质	国有土地使用权		



使用面积	32841.13 平方米
目前使用情况	已建成交付使用
土地使用年期	/
土地使用管制	/
他项权利状况	/

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 2022 年 6 月 29 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执行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、《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日十三届全国人大三次会议通过）；

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

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、《西安市不动产登记簿》（不动产单元号：610111002019GB00013F00040044）；



2、《杭州市拱墅区人民法院委托书》（（2021）浙0105执710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》房地产估价主要方法有比较法、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。

本次估价对象为成套单元住宅，在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、收益法估算估价对象的市场价值。

（一）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：

$$\text{比较价值} = \text{可比实例成交价格} \times \frac{\text{交易情况修正}}{\left(\frac{\quad}{\quad}\right)} \times \frac{\text{市场状况调整}}{\left(\frac{\quad}{100}\right)} \times \frac{\text{房地产状况调整}}{\left(\frac{100}{\quad}\right)}$$

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



(二) 成本法就是在现实条件下重新购置或建造一个全新状态的评估对象，所需的全部成本减去评估对象的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值后的差额，以其作为评估对象现实价值的一种评估方法。其计算公式如下：

评估价值=重置成本×(1-综合贬值率) 评估中，通常将(1-综合贬值率)称为成新率。上述公式可写成，评估价值=重置成本×成新率。

(三) 收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率，收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。估价对象或其同类房地产通常有租金产生经济和收入，应选用收益法。其计算公式如下：

$$V = \frac{A_1}{1+Y} + \frac{A_2}{(1+Y)^2} + \dots + \frac{A_n}{(1+Y)^n} = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+Y)^i}$$

式中：V--估价对象在价值时点的收益价值；

A_i -- 估价对象未来各期的净运营收益，简称净收益。其中 A_1, A_2, \dots, A_n 分别为相对于价值时点而言的未来第1期，第2期， \dots ，第n期末的净收益；

Y_i -- 估价对象未来各期的报酬率，也称为折现率。其 Y_1, Y_2, \dots, Y_n 分别为相对于价值时点而言的未来第1期，第2期， \dots ，第n期的报酬率；

n -- 估价对象的收益期或持有期，是自价值时点起至估价对象未来不能获取净收益或转售时止的时间。

(四) 假设开发法是求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，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后相减，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。估价对象具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可以采用除成本法以外的方法测算，应选用假设开发法。

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2022年6月29日的市场价值详见下表：

权利人	所在层数/ 总层数	用途	房屋建筑 面积m ²	单价 (元/m ²)	总价 (元)
周茜、沈宁	11/32	成套住宅	113.87	15625	1779172
大写（人民币）壹佰柒拾柒万玖仟壹佰柒拾贰整（¥1779172元）					

十一、估价人员

参加估价的注册房地产估价师			
姓名	注册号	签名	签名日期
杨全鱼	6120200020		2022.7.6



董春阳	6120200021		2022. 7. 6
-----	------------	---	------------

十二、实地查勘期

2022年6月29日（当天完成）。

十三、估价作业日期

2022年6月29日—2022年7月6日。



陕西中天银房地产估价测绘有限责任公司

2022年7月6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) 估价对象户型示意图；
- (五) 现场查勘估价对象影像资料；
- (六) 评估机构营业执照（复印件）；
- (七) 评估机构资格证书（复印件）；
- (八) 注册房地产估价师证书（复印件）。

杭州市拱墅区人民法院

委托书

(2021)浙0105执710号

陕西中天银房地产估价测绘有限责任公司：

我院在执行李安梅,赵良与周茜,沈宁合同纠纷一案中,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:

西安市灞桥区柳新路4幢11104室及家具。



西安市不动产登记簿

不动产单元号: 610111002019XJB00013F000400044

第 1 页 共 1 页

坐落		西安市灞桥区柳新路4幢11104室				图幅号	1225112004		丘号	2
自然状况	房屋	幢号	房号	总层数	地下层数	所在层	结构	建筑面积(㎡)	套内面积(㎡)	规划用途
		4	11104	-	-	11	钢筋混凝土	113.87	88.16	成套住宅
土地	权属性质	面积(㎡)	分摊面积(㎡)	取得方式		用途	使用期限	集体土地所有权		集体土地使用权
	国有土地使用权	32841.13	-	取得方式		/	/	/		/
权属状况	所有人名称	身份证号码				房屋性质	不动产权证号			
	/	/				/	/			
抵押登记	共有情况		抵押权人名称		被担保主债权数额(万元)	不动产登记证证明号	债务履行期限	登记时间		附记
	/		/		/	/	/	/		/
预告登记	预告登记种类	权利人名称		被担保主债权数额(万元)	预告登记义务人	不动产登记证证明号		附记		
	预售商品房买卖预告登记	周雷, 沈宁		/	西安西汇置业有限公司	陕(2019)西安市不动产权证明第0268370号		/		
查封状况	查封机关	查封文号		查封范围		查封时间		查封期限		
	/	/		/		/		/		
异议登记	异议申请人	异议事项		不动产登记证证明号		登记时间		附记		
	/	/		/		/		/		
备注	档案号: 201909003331 项目名称: 万象湾 抵押范围: 万象湾4幢11104室 抵押物价值: 99,3047万元人民币									

Y17101145

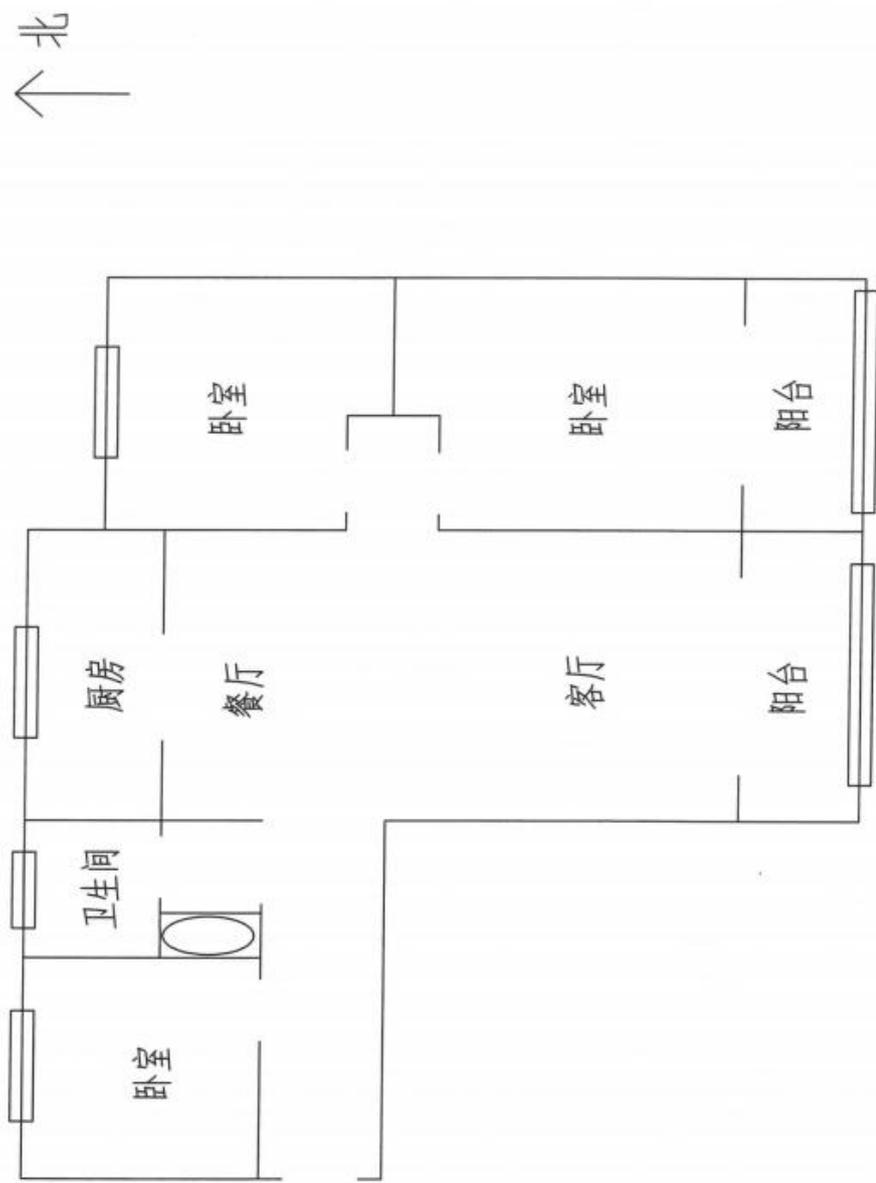
- 1、本簿仅为西安市不动产登记信息管理平台查询时间点的不动产登记状况;
- 2、“/”代表查询无结果;
- 3、查询结果与实际权利不符请到窗口核查,如隐瞒不报或提供虚假信息,使用该登记簿引起的全部法律责任由申请查询人自行承担;
- 4、申请人对查询结果负有保密义务。

西安市不动产登记服务中心
2021/05/27 14:39:58

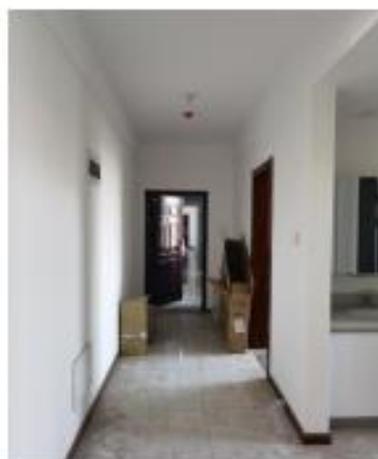
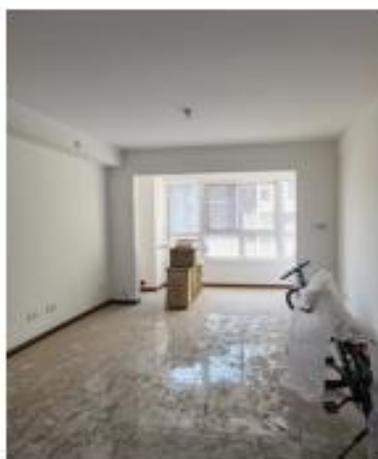
估价对象位置示意图



万象湾优越4幢1104室户型示意图



估价对象现场查勘影像资料





营业执照

(副本 1)

统一社会信用代码
916100007197823739

名称 陕西中天银房地产估价测绘有限责任公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 杨茜

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。
(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)

注册资本 贰佰万元人民币

成立日期 2001年01月20日

营业期限 长期

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 

2020 年 4 月 2 日

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

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多信息、备案、许可、监管信息

每半年(即于每年1月1日至6月30日通过“国家企业信用信息公示系统”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: 杨茜
(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

社会统一信用代码: 916100007197823739

备案等级: 二级

证书编号: 陕房地评(2018)009号

有效期限: 2021年04月13日至2024年04月12日

日

下载时间: 2021-05-08 发证机关(公章)

中华人民共和国住房和城乡建设部制

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. 00202501

姓名 / Full name

董春阳

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

622324198802114014

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



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. 00202635

姓名 / Full name

杨全鱼

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

120621198703207454

注册号 / Registration No.

3120200020

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

