

涉执房地产处置司法评估报告

宝鸡市诚信房地产评估咨询有限公司



涉执房地产处置司法评估报告

项目名称：渭滨区清姜路 46 号院1 号楼A 座0810 号

委托方：陕西省千阳县人民法院

估价方：宝鸡市诚信房地产评估咨询有限公司

估价人员：孙晓燕（注册号：6120110019）

杨艳丽（注册号：6120170063）

估价作业日期：2022 年 4 月 18 日至2022 年 4 月 22 日

估价报告编号：宝诚评字(2022)210 号

致委托方函

陕西省千阳县人民法院:

受贵单位的委托,我对位于渭滨区清姜路46号院1号楼A座0810号(住宅)房地产进行价格评估。估价对象钢混结构,建筑面积140.49 m²,估价时点为二〇二二年四月十八日,估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

本次评估是在公平、合法、替代、估价时点等原则基础上,采用科学的评估方法,遵循严谨的评估程序,经过周密的测算,结合评估经验得出估价对象在估价时点的公开市场价值为502533元,大写人民币伍拾万零贰仟伍佰叁拾叁元整。

房地产价值估价表

房屋所有权人	坐落	产产权证号	建筑面积(m ²)	用途	所在层/总层数	评估单价(元/m ²)	评估价值(元)
孙柏	渭滨区清姜路46号院1号楼A座0810号	宝鸡市房权证渭滨区字第032266号	140.49	住宅	8/25	3577	502533

宝鸡市诚信房地产评估咨询有限公司

二〇二二年四月二十二日



目 录

致委托方函	2
估价师声明	4
估价的假设和限制条件	5
估价结果报告	8
房地产估价技术报告	13
附 件 1. (2022) 陕 0328 执恢 4 号: 陕西省千阳县人民法院委托 书	23
2. 委托方提供的估价对象房屋产权资料 (复印件)	24
3. 估价对象照片	27
4. 房地产评估机构营业执照 (复印件)	28
5. 房地产评估机构资质证书 (复印件)	28
6. 房地产估价人员资格证 (复印件)	29

估价师声明

我们郑重声明:

1. 我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的。
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利害关系,也与其有关当事人没有个人利害关系或偏见。
4. 我们依照国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291—2015)进行分析,形成意见和结论,撰写本估价报告。
5. 我公司估价人员于二〇二二年四月十八日已对估价对象的建筑结构及使用维护情况进行了实地查看并做了记录。
6. 没有人对本估价报告提供重要的专业帮助。
7. 本估价报告仅是在报告说明的假设条件下对估价对象正常市场价格进行的合理估算,报告中对估价权属情况的披露不能作为对其权属确认的依据,估价对象权属界定以有权管理部门认定为准。

注册房地产估价师(签名):



估价的假设和限制条件

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, 可在公开市场自由转让。
2. 注册房地产估价师对估价所依据的估价委托人提供的估价对象权属、面积、用途等资料进行了审查, 无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予核实的情况下, 假定它们是合法、真实、准确和完整的。
3. 注册房地产估价师对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值和价格的重大因素给予了必要的关注, 无理由相信估价对象存在安全隐患且在无相应的专业机构进行鉴定和检测的情况下, 假定房屋结构等是安全的。
4. 估价市场供应关系、市场结构保持稳定, 未发生重大变化或实质性改变。
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利益的最大化; (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)不存在特殊买主的附加出价。

(二) 未定事项假设

是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

本估价项目中不存在因估价目的的特殊需要、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状况不一致的情形。故本报告无背离事实假设。

(四) 不相一致假设

不相一致假设是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、土地权属证明等资料的权利人之间不一致,估价对象的名称不一致等情况下,对估价所依据的用途或权利人、名称等的合理假定。

无不相一致假设。

(五) 依据不足假设

依据不足假设是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进行了尽职调查仍然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定。

无依据不足假设。

二、本报告使用的限制条件

1. 本报告评估价格是在满足上述条件下的估价对象在公开市场上的价格，没有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它不可抗力对房地产价格的影响。

2. 本报告的估价结果是在本次评估特定的估价目的下形成的，不对其他用途和目的负责。若改变用途或估价目的，需另行评估。

3. 本报告评估的价格是估价人员在专业知识和能力范围内，对估价对象在估价时点的公开市场价格做出的判定，并非实际成交价格。

4. 本报告必须完整使用方为有效，对仅使用本报告中部分内容而可能导致的损失，本评估公司不承担责任。

5. 本报告为委托方所使用，除按规定报送有关部门外，未经评估机构书面同意，本报告的全部或部分内容不得载于任何文件、公告或发表于任何公开媒体。

6. 如发现本报告期内文字或数字因校对或其他原因出现误差时，请通知本公司进行更正。

估价结果报告

一、委托方：陕西省千阳县人民法院

二、估价方：宝鸡市诚信房地产评估咨询有限公司

法定代表人：杨召信

地 址：金台区陈仓园金九商务楼 6 楼 3 号

机构资质等级：贰级

三、估价对象概况

1、权属状况

房屋所有权证记载估价对象房屋所有权人为孙柏，房屋所有权证证号为宝鸡市房权证渭滨区字第 032266 号。

2、区域概况

清姜路 46 号院即盛华大厦，东临清姜路，南临广元路，西临绿舟小区，北临锦园大厦。距高新开发区仅一路之隔，高新区是我市 IT 产业聚集地，高档宾馆、餐饮云集，银行、学校、医院等配套机构齐全，集商业、办公、休闲、居住于一体，环境良好，是较为理想的商务、居住之地。附近有 2 路、6 路、20 路、22 路、26 路、28 路、33 路、43 路、48 路等多条公交线路由此通过，交通便利。

3、建筑物概况

渭滨区清姜路46号院1号楼竣工于2003年,钢混结构,共25层。估价对象位于该楼A座8层0810号,建筑面积140.49 m²。客厅、卧室:地面铺木地板,墙面及顶棚乳胶漆刷白;厨房、卫生间:地面铺300×300地砖,墙面贴200×300面砖,PVC吊顶;进户防盗门,内木门,塑钢窗。水、电、暖气、天然气等生活配套设施齐全。

四、估价目的: 为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

五、估价时点: 二〇二二年四月十八日

六、估价依据

(一) 估价所依据的有关法律、法规和政策文件

1. 《中华人民共和国民法典》(中华人民共和国第十三届全国人民代表大会第三次会议2020年5月28日通过,2021年1月1日起施行);

2. 《中华人民共和国土地管理法》(2019年8月26日十三届全国人大常委会第十二次会议表修订,2020年1月1日起施行);

3. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(根2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改(中华人民共和国土地管理法)、(中华人民共和国城市房地产管理法)的决定》第三次修正,2020年1月1日起施行);

4. 《中华人民共和国城乡规划法》(2008年1月1日起施行,2019年4月23日起第二次修改);

5. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》(1999年1月1日实施生

效, 2013年07月29日第二次修订);

6. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》(国务院[90]55号令、1990年5月19日起施行);

7. 《中华人民共和国资产评估法》(2016年12月1日起施行);

8. 其他法律规定、政策文件等。

(二) 估价采用的技术规程

1. 中华人民共和国国家标准 GB/T18508-2014 《城镇土地估价规程》

2. 中华人民共和国国家标准 GB/T50899-2013《房地产估价基本术语标准》

3. 中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015 《房地产估价规范》

(三) 估价委托人提供的有关资料:

1. 房地产价格评估委托书

2. 房屋所有权证书复印件

(四) 注册房地产估价师掌握的资料及实地查勘、核实的结果

1. 宝鸡市及估价对象所在区域的自然条件、社会经济条件、行政区划人口、城市基础设施、城市规划等方面的基本情况资料及有关统计资料。

2. 宝鸡市及估价对象所在区域房地产交易、供需状况等房地产市场方面的资料。

3. 注册房地产估价师关注和收集相关市场上各类房地产在快速变现情况下的数据资料。

4. 注册房地产估价师实地查勘和调查收集的估价对象房地产方面的资料。

(五) 截止至价值时点的宝鸡市房地产市场的价格信息

七、评估原则

1、遵循合法原则，应以估价对象合法取得、合法使用、合法处分为前提估价。

2、遵循最高最佳使用原则，应以估价对象已做了某种使用，估价时应根据最高最佳使用原则重新作出判断和选择。

3、遵循估价替代原则，要求估价结果不得明显偏高类似房地产在同等条件下的正常价格。

4、遵循估价时点原则，要求估价结果应是估价对象在估价时点的客观、合理价格或价值。

八、价值定义

本次评估价值是估价对象在估价时点二〇二二年四月十八日所体现的公开市场价值。

九、估价方法

本次估价是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，通过实际勘察和周边区域的调查并分析有关资料之后，根据估价对象的特点和实际情况，选用收益法评估。

十、评估结果

我公司估价人员遵循客观、公正、科学的评估原则,在充分调查掌握房地产市场行情的基础上,经测算,最终确定估价对象在估价时点的市场价值为502533元,大写人民币伍拾万零贰仟伍佰叁拾叁元整。

十一、估价人员

国家注册房地产估价师:孙晓燕(注册号:6120110019)

杨艳丽(注册号:6120170063)

十二、估价作业日期

二〇二二年四月十八日至二〇二二年四月二十二日

十三、估价报告有效期

本报告结果有效期为壹年,即二〇二二年四月二十二日至二〇二三年四月二十一日。

宝鸡市诚信房地产评估咨询有限公司

二〇二二年四月二十二日



房地产估价技术报告

一、个别因素分析

渭滨区清姜路 46 号院 1 号楼竣工于 2003 年, 钢混结构, 共 25 层。估价对象位于该楼 A 座 8 层 0810 号, 建筑面积 140.49 m²。客厅、卧室: 地面铺木地板, 墙面及顶棚乳胶漆刷白; 厨房、卫生间: 地面铺 300 × 300 地砖, 墙面贴 200 × 300 面砖, PVC 吊顶; 进户防盗门, 内木门, 塑钢窗。水、电、暖气、天然气等生活配套设施齐全。

二、区域因素分析

清姜路 46 号院即盛华大厦, 东临清姜路, 南临广元路, 西临绿舟小区, 北临太白路。距高新开发区仅一路之隔, 高新区是我市 IT 产业聚集地, 高档宾馆、餐饮云集, 银行、学校、医院等配套机构齐全, 集商业、办公、休闲、居住于一体, 环境良好, 是较为理想的商务、居住之地。附近有 2 路、6 路、20 路、22 路、26 路、28 路、33 路、43 路、48 路等多条公交线路由此通过, 交通便利。

三、市场背景分析

1. 宝鸡市城市经济发展简况

宝鸡位于陕西省关中西部, 古称陈仓, 是我国东部地区通往西北和西南的重要交通枢纽, 也是亚欧大陆桥上具有很大经济潜力的中等城市,

宝鸡辖 4 区 8 县, 面积 18,172 平方公里, 人口 376 万, 其中市区人口 65 万人。

宝鸡的工业以机械、电子、食品、轻工、冶金、建材、化工为骨干, 包括 35 个门类 143 个生产行业, 300 多种主要产品。4 种产品产量居全国前列, 12 种产品产量居全省第一, 累计有 35 种产品获国家金奖或银奖, 500 多种获部、省优质产品称号, 180 多种产品远销世界 50 多个国家和地区。

2. 房地产相关政策

国家层面上出台了一系列涉及房地产的政策, 在税费调整、土地监管等方面给予了明确指示。全面推开营改增试点, 将建筑业、房地产业、金融业、生活服务业纳入试点范围。营改增后征税对象主要是房产的增值部分, 高利润项目可能会增加税负, 低利润项目很可能会降低税负。这在一定程度上会有利于现在库存量较大、去库存艰难、市场“供大于求”、利润相对较薄的三四线城市房地产开发商降低成本, 为其提供一定的降价空间, 有利于三、四线城市更好更快地去库存; 而对于一线城市, 房地产呈现的本身是“供不应求”的卖方市场, 应该说不会有太大的变化。

宝鸡市近年来连续出台促进宝鸡市房地产市场平稳运行和健康发展的政策措施。

3. 商品房及商业用房地产市场状况

根据省统计局地区生产总值统一核算结果, 2021年, 宝鸡市实现地区生产总值2548.71亿元, 比上年增长6.0%, 两年平均增长4.6%。其中, 第一产业增加值217.11亿元, 增长6.7%, 两年平均增长5.0%; 第二产业增加值1453.95亿元, 增长4.4%, 两年平均增长4.3%; 第三产业增加值877.65亿元, 增长8.2%, 两年平均增长4.9%。

2021年, 面对严峻复杂的国际环境和艰巨繁重的国内改革发展稳定任务, 在市委、市政府的正确领导下, 全市上下认真学习贯彻落实习近平总书记来陕考察重要讲话重要指示精神, 坚持稳中求进工作总基调, 凝心聚力抓项目, 全力以赴稳投资, 2021年全市固定资产投资增长3.5%, 比上年提高0.2个百分点, 增速高于全省平均水平6.5个百分点。经过一年的努力, 全市投资结构更优、基础更强、活力更足、项目更多、区域更好。

(1) 结构更优

2021年, 全市第三产业投资增长6.0%, 比上年提高2.4个百分点, 继续保持快速增长; 第二产业投资增长0.2%, 比上年提高1.6个百分点; 第一产业投资下降0.3%。

三次产业投资占全部投资的比重分别为13.7%、26.2%、60.1%。第三产业作为投资稳定增长的绝对主力, 投资比重比上年提高1.3个百分点,

对全市投资的贡献率达 99.4%，拉动全市投资增长 3.5 个百分点。

(2) 基础更强

① 地产开发加速。全市房地产开发投资增长 12.2%，高于全省平均水平 11.4 个百分点，拉动全市投资增长 2 个百分点，对全市投资增长形成了重要支撑。

② 基建投资加快。眉县至太白高速公路、长乐塬十里荣耀文化旅游城、伐鱼河文化公园、宝鸡高新凤师实验小学、宝鸡市中医医院分院等项目加快建设，5G 基站、储存机房、客户接入及基础数据网络工程、冷链供应物联网等新基建项目加速推进。全市基础设施投资增长 5.9%，比上年提高 3.6 个百分点，高于全省平均水平 15.9 个百分点。其中，水利、环境和公共设施管理业增长 26.8%，比上年加快 23.5 个百分点。

③ 工业投资扭正。全市工业投资增长 0.4%，比上年提高 1.5 个百分点。宝鸡正威新材料科技城、法士特液力缓速器轻量化智能工厂、帛宇特种纱线面料生产线等一批项目加快建设。

(3) 活力更足

2021 年我市持续优化营商环境，进一步放开投资市场准入，精准落实减税降费等纾困惠企政策，全力支持民营经济发展，市场活力持续激发。

① 增长快、比重高。全市民间投资增长 6.9%，高于全省平均水平

3.2个百分点。民间投资占全部投资的比重为68.2%，比上年提高2.1个百分点，高于全省平均水平16.8个百分点。

② 分布领域广泛。全市民间投资涉及到除国际组织外的所有19个行业大类，从传统制造业到特色鲜明的现代农业，从房地产开发市场到文化旅游景区建设，民间投资覆盖面不断扩大，畜牧、食品、酒水、饮料、有色金属、批发、餐饮、房地产等行业民间投资占比高，增长快。

(4) 项目更多

2021年，我市举办多批次重点项目集中开工，关环高速、宝鸡城南综合客运枢纽等一大批新项目相继开工建设。全市施工项目比上年增长24.7%，增速高于上年36个百分点。其中，新开工项目增长31.8%，比上年提高40个百分点，新开工项目计划总投资增长17.8%，比上年提高29.3个百分点。

(5) 区域更好

开发区是我市经济发展新的增长极，2021年全市开发区基础设施加快互联互通，公共设施配套不断完善，11个开发区完成投资平均增长10.6%，高于全市投资增速7.1个百分点，拉动全市投资增长2.8个百分点。其中，开发区基础设施投资平均增长51.5%，高于全市基础设施投资增速45.6个百分点。

四、最高最佳使用原则

房地产估价应当以估价对象在法律上允许、技术上可能、经济上可行,经充分合理论证,产生最佳使用价值。经分析评估标的所处的地理位置,按现使用用途比较合理。

五、估价方法的选用

估价方法通常有市场比较法、收益法、成本法及假设开发法等四种估价方法。市场比较法适用于同类房地产交易实例较多估价;收益法适用于有收益或有潜在收益的房地产估价;成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而不宜采用市场比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下的房地产估价;假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的估价。

本次估价的目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据,通过实际勘察和周边区域的调查并分析有关资料之后,根据估价对象的特点和实际情况,宜选用收益法评估。

五、估价方法的选用

估价方法的选择应根据估价对象及其所在地的房地产市场状况等客观条件,一般选用比较法、收益法、成本法、假设开发法等估价方法中的一种或多种方法分别进行估价,并对采用不同估价方法估算出的结果采用算术平均数法或加权平均数法估算出估价对象的房地产市场价格。

《房地产估价规范》(GB/T50291—2015)4.1.2规定:

- ① 估价对象的同类房地产有较多交易的, 应选用比较法。
- ② 估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的, 应选用收益法。
- ③ 估价对象可假定可独立开发建设项目进行重新开发建设的, 宜选用成本法; 当估价对象的同类房地产没有交易或交易很少, 且估价对象或其同类房地产没有租金等经济收入时, 应选用成本法。
- ④ 估价对象具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可采用除成本法以外方法测算的, 应选用假设开发法。

本次估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。通过实际勘察和周边区域的调查并分析有关资料之后, 根据估价对象的特点和实际情况, 决定采用收益法进行估价。理由如下:

1. 估价对象所在区域房地产交易不活跃, 同地段、同时期, 同规模、同档次成交案例较少, 没有足够的类似房地产交易实例, 不能采用比较法进行估价。
2. 成本法适用于评估同类房地产没有交易或者很少交易的房地产, 且估价对象或同类房地产没有租金等经济收入时, 故本次评估不应当选用成本法进行评估。
3. 估价对象是已成熟的房地产项目, 不具备开发或再开发潜力不能采用假设开发法进行估价。
4. 估价对象虽为住宅用房, 但所处区域商业气氛相对浓厚, 大大小小商铺云集, 房地产租金市场成熟, 估价人员通过市场调查可以获取充

足的市场租金实例，经过估价人员分析比较修正可以得到估价对象的客观租金，具备选用收益法进行估价的条件，可以采用收益法进行估价。

综上所述，本次评估选用收益法对待估房地产进行估价。

六、测算过程

收益法是指先根据与估价对象相同或相似商圈的正常经营房地产的纯租金收入，采用一定的还原利率求出估价对象正常经营状态下的房地产的价格

分五个步骤进行:

1. 估算有效毛收益

与估价对象相同或相似可正常经营房地产的收益主要是租金的收入。由于所处商圈较为成熟，且租金收益基本稳定，经过市场调查分析和价值判断，确定与估价对象相同或相似可正常经营房地产的客观租金水平为及年租金上涨率。

2. 出租空置率的确定

出租空置率根据市场调查确定。

3. 估算运营费用

房地产出租时主要产生的运营费用有税金及附加、维修费、管理费、等，根据宝鸡市房地产市场出租的相关规定及市场的一般情况取值，具体见《估价明细表》。

4. 收益年限的确定

估价对象规划用途为住宅用房, 建设于2003年, 钢混结构, 尚可使用41年; 即 $n = 41$ 年。

5. 选用适当的报酬率

报酬率是决定收益法运用是否得当的关键, 其微小的变化都会给估价结果带来较大的影响, 由于本估价报告要求的是房地产在估价时点的公开市场价格, 对应的净收益是土地和房屋的综合收益, 因而确定报酬率为土地和房屋的综合报酬率。本次估价以安全利率为基础, 再加上风险调整值作为报酬率。安全利率采用中国人民银行一年期定期存款利率1.50%。风险调整值即风险投资回报率按风险累加法进行估算。风险投资回报率由行业风险报酬率、经营风险报酬率、财务风险报酬率和其他风险报酬率组成。根据本次估价对象的用途, 商业用房的风险调整值较高, 取风险投资回报率为4.50%。

$$\begin{aligned} \text{报酬率} &= \text{安全利率} + \text{风险投资回报率} \\ &= 1.50\% + 4.50\% \\ &= 6.00\% \end{aligned}$$

6. 计算与估价对象相同或相似房地产价格(见《房地产估价明细表》)

(1) 计算公式

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1 + Y_i)^i}$$

式中: V ——收益价值(元或元/ m^2)

A_i ——未来第 i 年的净收益(元或元/ m^2)

Y_i ——未来第 i 年的报酬率(%)

n——收益期(年)

(2) 计算结果

房地产价值估价表

房屋所有权人	坐落	产产权证号	建筑面积(m ²)	用途	所在层/总层数	评估单价(元/m ²)	评估价值(元)
孙柏	渭滨区清姜路46号院1号楼A座0810号	宝鸡市房权证渭滨区字第032266号	140.49	住宅	8/25	3577	502533

七、估价结果

经以上分析计算,估价对象在估价时点的公开市场价值为502533元;

大写人民币伍拾万零贰仟伍佰叁拾叁元整。



附件 1. (2022) 陕 0328 执恢 4 号: 陕西省千阳县人民法院委托书

陕西省千阳县人民法院 委托书

(2022)陕 0328 执恢 4 号

宝鸡市诚信房地产评估咨询有限公司:

我院在执行张晓平与孙柏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,委托你机构对被执行人孙柏名下位于宝鸡市渭滨区清姜路 46 号院 1 号楼 A 座 0810 号,房产证号为宝鸡市房权证渭滨区字第 032266 号,建筑面积 140.49 平方米的住宅房进行评估,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:

宝鸡市渭滨区清姜路 46 号院 1 号楼 A 座 0810 号,房产证号为宝鸡市房权证渭滨区字第 032266 号,建筑面积 140.49 平方米的住宅房。

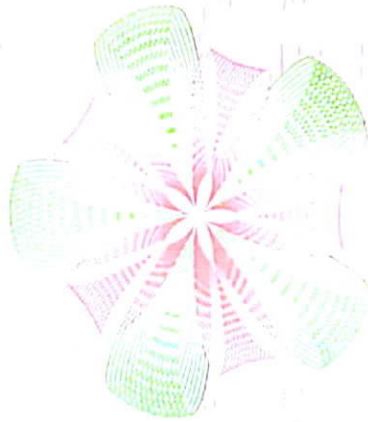


联系人: 王文凯

联系电话: 4242797

本院地址: 千阳县东大街 19 号

2. 委托方提供的估价对象房屋产权资料 (复印件)



中华人民共和国建设部监制

建房注册号: 61007

宝鸡市 房权证渭滨区 字第 032266 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》, 为保护房屋所有人的合法权益, 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。



孙柏									
房屋所有权人		渭滨区清姜路46号院1号楼A座0810号							
房屋坐落		3151-17-58 房产							
丘(地)号		产别		私人					
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			
1		钢筋混凝土	25	8	140.49	住宅			
房屋状况		[此栏以下空白]							
共有		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			
中国工商银行宝鸡分行	抵押权	1套	250000元	2005-11-24	2025-11-23				

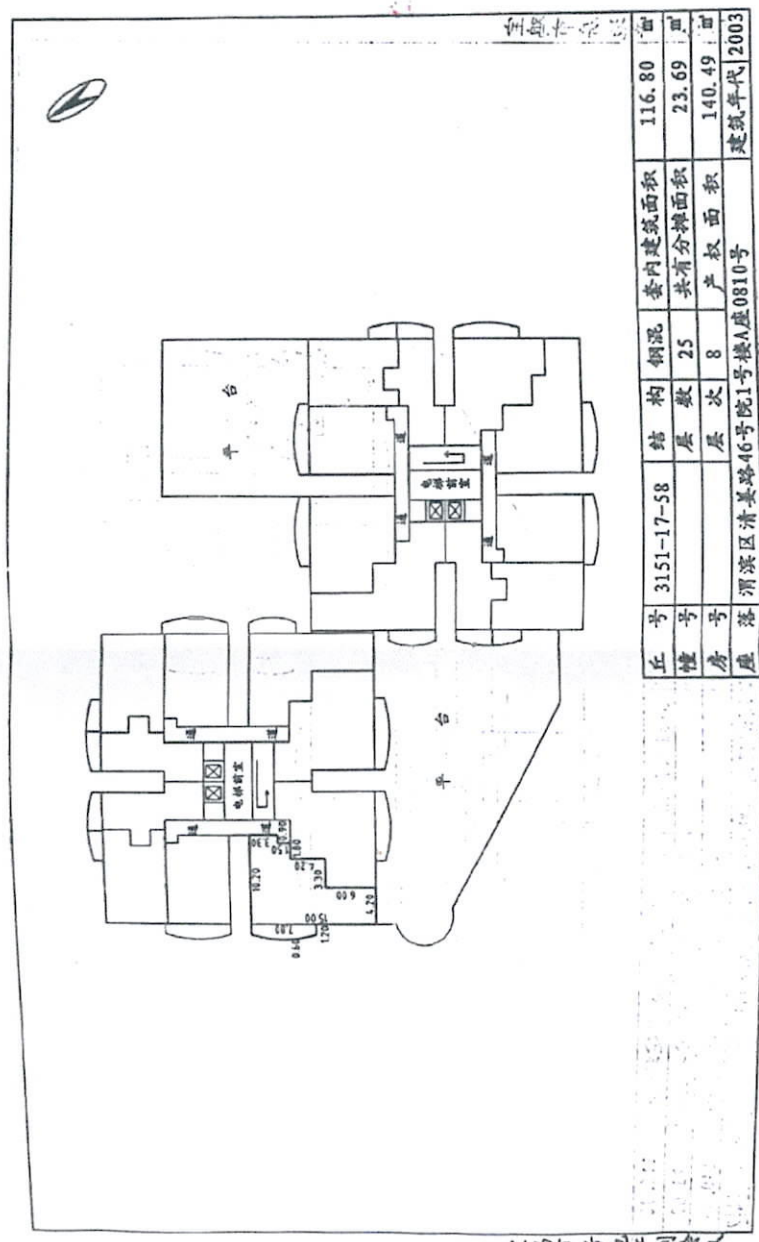
附 记	
[Redacted Content]	



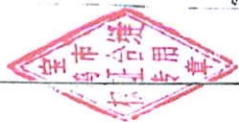
填发单位(盖章) 填发日期: 2005 12 15 日

白地立面图

房屋分层分户平面图



宝鸡市房地产测绘队

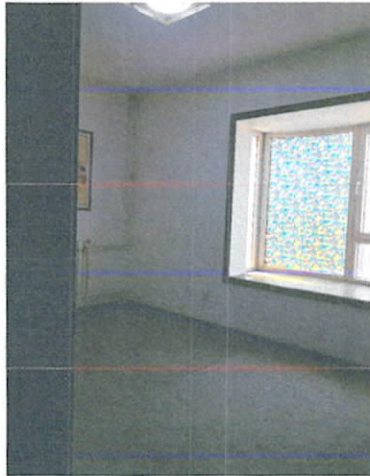
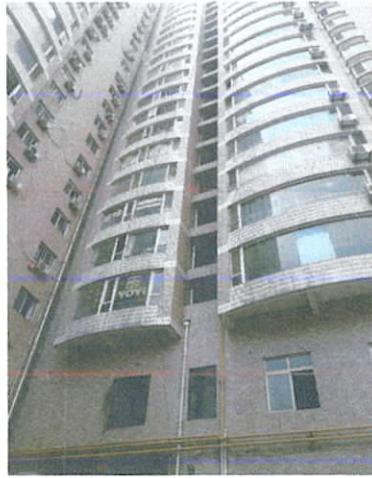


1:600

00146525

房屋所有
家有关房
赠与、继
产(房地
产、门牌
号、焚毁
产、焚毁
土地灭失
权利人民
在单位或
。产权时
须

3. 估价对象照片



4. 房地产评估机构营业执照 (复印件)



5. 房地产评估机构资质证书 (复印件)



6. 房地产估价人员资格证(复印件)

(1) 孙晓燕

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: 孙晓燕

性别 / Sex: 女

身份证件号码 / ID No.: 610321197712050092

注册号 / Registration No.: 6120110019

执业机构 / Employer: 宝鸡市诚信房地产评估咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry: 2024-11-1

持证人签名 / Bearer's signature: _____

发证机关
No. 00255671

与原件一致
再次复印无效




(2) 杨艳丽

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: 杨艳丽

性别 / Sex: 女

身份证件号码 / ID No.: 610526198602241244

注册号 / Registration No.: 6120170053

执业机构 / Employer: 宝鸡市诚信房地产评估咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry: 2024-6-8

持证人签名 / Bearer's signature: _____

发证机关
No. 00248873

与原件一致
再次复印无效






Fangdichan jiage pinggu baogao

业务范围：

房地产抵押贷款评估、拆迁评估、交易评估、司法鉴定评估、拍卖底价评估、土地评估、保险评估、赔偿评估、课税评估、租赁价格评估等各种类型的房地产价格评估。

客观 公正 优质 高效

地 址：宝鸡市市民中心东金九商务楼603室

联系电话：0917-3901199 3901166