

# 房地产司法鉴定估价报告

估价项目名称：乐铁军位于襄阳市襄城区檀溪路恒大名都 4  
幢 1 单元 17 层 1 室住宅房地产司法鉴定市  
场价值评估

估价委托人：襄阳市襄城区人民法院

委托书编号：[2019]鄂 0602 鉴 168 号

申请人：王建华

被申请人：乐铁军、杨晓丽

房地产估价机构：江苏天圣房地产土地资产评估测绘有限公司

注册房地产估价师：刘秀清（注册号 4220030077）

王志顺（注册号 4420110214）

估价报告出具日期：2019 年 09 月 26 日

估价报告编号：苏天（襄阳）法鉴估字（2019）第 044 号

## 摘 要

一	估价对象	襄阳市襄城区檀溪路恒大名都 4 幢 1 单元 17 层 1 室住宅房地产			
		权属人：乐铁军			
二	估价委托人	襄阳市襄城区人民法院			
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	价值时点	2019 年 09 月 18 日			
五	价值类型	根据估价目的确定此次估价对象的价值类型为在价值时点 2019 年 09 月 18 日满足各项假设限制条件下的市场价值。			
六	估价结果	房号	建筑面 积 (m <sup>2</sup> )	房地产单价 (元/m <sup>2</sup> )	房地产评估价 值 (万元)
		4 幢 1 单元 17 层 1 室	92.72	11704	108.52
		大写人民币壹佰零捌万伍仟贰佰元整 (RMB108.52 万元)			
七	重要提示	本次估价结果包括分摊的土地使用权、地上建筑物及与房屋不可分割的满足其使用功能的室内固定装修价值。估价报告使用者应充分关注“估价假设和限制条件”、“房地产估价报告特别提示”			
八	注册房地产估价师	刘秀清	注册号：4220030077		
		王志顺	注册号：4420110214		
九	估价机构	江苏天圣房地产土地资产评估测绘有限公司			
十	估价报告出具日期	2019 年 09 月 26 日			

# 目 录

致估价委托人函.....	4
估价师声明.....	7
估价假设和限制条件.....	8
一、估价假设条件.....	8
二、估价限制条件.....	9
房地产估价结果报告.....	11
一、估价委托人.....	11
二、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.....	14
七、估价依据.....	14
八、估价原则.....	15
九、估价方法.....	16
十、估价结果.....	19
十一、估价人员.....	20
十二、实地查勘期.....	20
十三、估价作业日期.....	20
十四、估价报告有效期.....	20
附    件.....	21
1. 《襄阳市襄城区人民法院评估委托书》；.....	21
2. 《商品房买卖合同》复印件；.....	21
3. 估价对象区位图及现场勘查照片；.....	21
4. 《估价机构营业执照》复印件；.....	21
5. 《估价机构资质证书》复印件；.....	21
6. 《注册估价师资格证书》复印件；.....	21



## 致估价委托人函

襄阳市襄城区人民法院：

我公司于 2019 年 09 月 05 日接受贵院的委托【委托函：[2019]鄂 0602 鉴 168 号】对位于襄阳市襄城区檀溪路恒大名都 4 幢 1 单元 17 层 1 室住宅房地产价值进行评估，评估目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，评估工作至 2019 年 09 月 26 日结束。

根据委托人提供的《商品房买卖合同》（合同编号：XF201204736）复印件及其他相关资料，估价对象为乐铁军购买的位于襄阳市襄城区檀溪路恒大名都 4 幢 1 单元 17 层 1 室住宅房地产，合同约定建筑面积为 92.72 m<sup>2</sup>，规划用途为住宅，总层数为 23 层，所在层数为第 17 层；由于委托人未提供土地权属资料，分摊土地使用权状况不详。本次评估估价对象范围包括分摊的土地使用权、地上建筑物及与房屋不可分割的满足其使用功能的室内固定装修价值。

我公司严格按照国家有关法律法规和中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》GB/T50291-2015 的要求，根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，依据贵方提供的相关资料，选用比较法及收益法作为估价方法，通过综合分析影响房地产价格因素，进行认真测算，最终确定估价对象在价值时点 2019 年 09 月 18 日满足各项假设限制条件下的市场价值为人民币 108.52 万元，大写为人民币壹佰零捌万伍仟贰佰元整，（本次估价结果包括房屋及其土地使用权价值，以及与房屋不可分割的满足其使用功能的室内固定装修价值），详见下表：

估价对象名称	建筑面积（m <sup>2</sup> ）	评估单价（元/m <sup>2</sup> ）	房地产价值 （万元）
檀溪路恒大名都住宅房地产	92.72	11704	108.52

特别提示：

- 1.本报告仅限于为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不作他用。
- 2.委托人在使用本报告时，务必请注意本评估结果报告中的估价假设和限制条件，并且，报告的全文作为一个不可分割的整体，仅有部分内容则不能成为有效的评估报告。
- 3.本报告仅对估价对象的价值或价格进行合理估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任，估价结果不应当认为是对估价对象涉及产权变动或资产形态转变时可实现价格的保证。
- 4.由于委托人未提供估价对象《房屋所有权证》，但根据委托人提供的《商品房买卖合同》显示乐铁军于2012年06月28日购买估价对象房地产，并签订买卖合同。本次评估以此为依据确定估价对象房地产权利人为乐铁军。特此说明。
- 5.由于委托人未提供估价对象《国有土地使用证》，土地权利状况不详，根据《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》（中华人民共和国国务院令第55号）第二十四条规定：“地上建筑物、其他附着物的所有人或者共有人，享有该建筑物、附着物使用范围内的土地使用权。土地使用者转让地上建筑物、其他附着物所有权时，其使用范围内的土地使用权随之转让，但地上建筑物、其他附着物作为动产转让的除外。”故本次评估是以房屋所有权人合法拥有估价对象房屋相应分摊的国有土地使用权为假设前提，提请报告使用者注意。
- 6.由于委托人未提供估价对象《宗地图》，本次评估估价对象是以相关当事人现场指认为依据确定，若与实际不符，本估价报告无效，特此说明。
- 7.根据委托人提供的《商品房买卖合同》显示，估价对象所在的建设项目土地使用权类型为出让，土地用途为住宅、商业，终止日期为2081年03月23日。结合估价对象实际情况，本次评估综合确定估价对象房屋相应分摊的土地使用权类型为出让，土地用途为住宅，终止日期为2081年03月23日。最终估价对象房屋相应分摊的国有土地使用权权属状况的确定，应以政府相



关主管部门认定为准，特此说明。

8.根据委托人提供的《商品房买卖合同》记载：该商品房合同约定建筑面积92.72平方米，本次评估以此为依据确定估价对象房屋建筑面积，特此说明。

9.根据委托人提供的《商品房买卖合同》记载：合同约定面积与产权登记面积存在差异的，应以产权登记面积为准；产权面积与合同约定面积发生差异的，按合同附件四约定的方式进行处理。

10.本次估价结果是依据客观市场状况测算出来的评估价值，未考虑估价对象发生交易时所承担税费对评估价值的影响；相关的税收政策、税率等请咨询当地的税务部门，在此，我公司慎重提醒报告的使用者、潜在购买人及其他利益相关者，对此予以充分关注，防范风险，谨慎投资。

11.本次估价委托书中鉴定目的与要求是评估估价对象房地产市场价格，由于委托方所提供的权属资料较为有限，本次评估结果是建立在委托方所提供的现有权属资料（详见附件）的基础上，并根据本次估价目的，结合估价对象实际状况进行估价。如若相关当事人有异议，可在收到评估报告5日内递交有关材料、提出申请。

12.本次评估房地产价值以万元为单位，保留两位有效小数。

法定代表人：



江苏天圣房地产土地资产评估测绘有限公司

二〇一九年九月二十六日



## 估价师声明

我们郑重声明：

- 一、我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的，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，但受到本估价报告中已说明的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或偏见。
- 四、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899—2013）及《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》（法释〔2011〕21号）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 五、我公司注册房地产估价师刘秀清、王志顺等已于2019年09月18日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，并对查勘的客观性、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，除非另有约定，我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。
- 六、没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。

姓名	注册号	签名	签名日期
刘秀清	4220030077		2019年09月26日
王志顺	4420110214		2019年09月26日





## 估价假设和限制条件

### 一、估价假设条件

#### （一）一般假设

1. 本次估价对所依据的估价对象的权属状况、面积、用途等资料进行了检查，无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

2. 本次估价基于下列假设：

- ① 不考虑特殊买家的额外出价；
- ② 交易双方进行交易的目的在于最大限度地追求经济利益；
- ③ 交易双方掌握必要的市场信息，在充裕的时间内进行交易；
- ④ 交易双方具有一定的房地产交易知识，交易条件公开且不具有排他性；
- ⑤ 该房地产能在公开市场上自由转让；

3. 本次评估以实地查勘完成之日作为本次估价的时点，即价值时点为2019年09月18日。与估价对象实际拍卖（或者变卖）之日不一致，本次估价以人民法院拍卖（或者变卖）财产之日的估价对象状况和房地产市场状况与实地查勘完成之日的状况相同为前提。

4. 本次估价以估价对象保持整体和持续使用为前提。

5. 于2019年09月18日我公司注册房地产估价师对估价对象进行实地查勘，并进行了现场拍照（实地查勘照片附后）。但我们并未对估价对象做建筑物基础、房屋结构上的测量和实验，因此，无法确认该物业是否存在结构性损坏。在本次估价中假设其建筑物基础、房屋结构等隐蔽工程无重大质量问题。

（二）未定事项假设：无。

（三）背离事实假设：

根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015），本次评估不考虑估价对象被查封、原有担保物权及其他优先受偿权对估价结果的影响。

(四) 不一致假设：无。

(五) 依据不足假设：

1. 由于委托人未提供估价对象《国有土地使用证》，土地权利状况不详，根据《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》（中华人民共和国国务院令第 55 号）第二十四条规定：“地上建筑物、其他附着物的所有人或者共有人，享有该建筑物、附着物使用范围内的土地使用权。土地使用者转让地上建筑物、其他附着物所有权时，其使用范围内的土地使用权随之转让，但地上建筑物、其他附着物作为动产转让的除外。”故本次评估是以房屋所有权人合法拥有估价对象房屋相应分摊的国有土地使用权为假设前提。

2. 根据委托人提供的《商品房买卖合同》显示，估价对象所在的建设项目土地使用权类型为出让，土地用途为住宅、商业，终止日期为 2081 年 03 月 23 日。结合估价对象实际情况，本次评估综合确定估价对象房屋相应分摊的土地使用权类型为出让，土地用途为住宅，终止日期为 2081 年 03 月 23 日。并以此为假设进行评估。最终估价对象房屋相应分摊的国有土地使用权权属状况的确定，应以政府相关主管部门认定为准，特此说明。

3. 由于委托人未提供估价对象《宗地图》，本次评估估价对象是以相关当事人现场指认为依据确定，并假设相关当事人指认无误。

## 二、估价限制条件

(一) 本次估价所确定的房地产价值是在本次估价目的的特定条件下形成的市场客观合理价值，若改变估价目的则使用本报告无效。

(二) 本次估价结果包括房屋及其分摊的土地使用权价值，以及与房屋不可分割的满足其使用功能的室内固定装修价值。

(三) 委托人提供的相关资料多为复印件，估价人员不保证复印件与原件的一致性。本次估价是以估价委托人提供的与估价对象有关的法律文件、权属证明及相关资料真实有效为前提的，其合法性和真实性应由估价委托人负责。



（四）本次估价未考虑国家宏观经济政策发生变动及遇到自然力或其他不可抗力时可能对房地产价格产生的影响。

（五）估价报告应用有效期为一年，即自 2019 年 09 月 26 日起至 2020 年 09 月 25 日止，超过一年，需重新估价。

（六）我们执行房地产估价业务的目的是对估价对象的价值或价格进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任，估价结果不应当认为是对估价对象可实现价格的保证。

（七）本估价结果专为此次评估目的所作，未经本公司和估价人员同意，本报告的全部或其部分内容不得提供给除委托人、估价报告使用人及报告审查部门之外的单位和个人，也不得发表在任何公开媒体上。凡因委托人使用估价报告不当而引起的后果，本公司和估价人员不承担相应责任。

（八）估价人员根据房地产估价规范的要求，结合本次估价目的，以估价实地查勘完成之日作为本次估价的价值时点，即价值时点为 2019 年 09 月 18 日。



# 房地产估价结果报告

## 一、估价委托人

委托人：襄阳市襄城区人民法院

地 址：襄阳市襄城区政法巷

## 二、估价机构

机构名称：江苏天圣房地产土地资产评估测绘有限公司

法人代表：张琪

资质等级：壹级

证书编号：苏建房估备（壹）南京00028

有限期限：2015年10月21日至2021年11月15日

统一社会信用代码：91320000745580556M

襄阳分公司地址：襄阳市樊城区春园路航空巷2号（原度检所院内）

联系电话：0710-3786899

## 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）估价对象范围

估价对象为乐铁军所属的位于襄阳市襄城区檀溪路恒大名都4幢1单元17层1室住宅房地产，包括分摊的土地使用权、地上建筑物及与房地产不可分隔的满足其使用功能的水、电、装修以及配套的相关辅助设施，不包含可移动的设备。

### （二）估价对象基本状况

- 1.名称：恒大名都住宅房地产。
- 2.坐落：襄阳市襄城区檀溪路恒大名都4幢1单元17层1室。
- 3.规模：合同约定建筑面积92.72 m<sup>2</sup>。
- 4.用途：住宅。

5.权属人：乐铁军。

#### 6.权属登记状况

由于委托人未提供估价对象权属登记资料，估价对象权属登记状况不详，本次评估以委托人提供的《商品房买卖合同》为依据确定估价对象房地产权利人为乐铁军。

#### 7.他项权利状况

(1) 租赁权：由于委托人未提供估价对象租赁情况相关资料，估价对象具体租赁情况不详。

(2) 抵押权：由于委托人未提供估价对象抵押情况相关资料，估价对象具体抵押情况不详。

(3) 其他：估价对象是否存在其他他项权利不详。

根据《房地产估价规范》的要求，本次评估未考虑抵押权、地役权等他项权利对估价结果的影响。

#### 8.限制权利信息：

(1) 查封：由于委托人未提供估价对象查封情况相关资料，估价对象具体查封情况不详。

(2) 其他：估价对象是否存在其他限制权利状况不详。

根据《房地产估价规范》的要求，本次评估未考虑查封等限制权利对估价结果的影响。

#### (三) 土地基本状况

1.四至：根据估价人员实地查勘，估价对象所在小区东临区域道路、南至环城南路、北临滨湖路，西至卧龙南路。

2.开发程度：已达到红线内外六通一平。

3.地类（用途）：住宅。

4.土地使用权取得方式：出让。

5.土地使用年限：至 2081 年 03 月 23 日。

#### （四）建筑物基本状况

1. 建筑结构：框剪结构。
2. 设施设备：通水、排水、通电、通讯、通路、通气等基础配套完善，另外配备消防、防盗门、电梯、安全楼梯、门卫等，设备设施较完善。
3. 建成时间：不详。
4. 维护状况：根据估价人员实地查勘，估价对象维护保养较好，属完好房，成新度约九成新。
5. 空间布局：二梯四户，二室二厅一厨一卫。
6. 层高约 3.0 米。
7. 装饰装修：

估价对象所处建筑物为 1 栋 23 层框剪结构住宅楼，估价对象位于第 17 层，外墙为外墙涂料粉刷，公共走道部分为地砖地面，墙砖墙面，顶棚石膏吊顶；楼梯间为水泥地面，墙面及顶棚粉白，声控灯照明。内部布局合理，采光通风较好，室内装修情况具体如下：

客厅：地面为地砖地面，墙面为乳胶漆，顶棚乳胶漆，石膏顶角线，电视背景墙；

餐厅：地面为地砖地面，墙面为乳胶漆，顶棚乳胶漆，石膏顶角线；

卧室：地面为木地板地面，墙面为乳胶漆，顶棚乳胶漆，石膏顶角线；

厨房：地面为地砖地面，墙面为墙砖墙面，顶棚石膏吊顶；

卫生间：地面为地砖地面，墙面为墙砖墙面，顶棚石膏吊顶。

入户门为防盗门，室内套装木门，铝合金窗采光。

#### 8、使用情况：

根据估价人员实地查勘，估价对象作为住宅进行使用，使用状况较好。

#### 五、价值时点

根据房地产估价规范，结合估价目的，以估价实地查勘之日作为本次估价的价值时点，即 2019 年 09 月 18 日。



## 六、价值类型

本次评估的房地产价值是指在价值时点2019年09月18日，估价对象不考虑他项权利、法律限制权利等因素的影响以及满足各项假设限制条件下所获得的市场价值。

市场价值是指估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

## 七、估价依据

### （一）法律、法规和政策文件

- 1.《中华人民共和国物权法》（2007年3月16日主席令第62号）；
- 2.《中华人民共和国城市房地产管理法（2007修正）》（2007年8月30日主席令第72号）；
- 3.《中华人民共和国土地管理法》（1986年6月25日主席令第72号，1988年12月29日第一次修正，2004年8月28日第二次修正）；
- 4.《中华人民共和国担保法》（1995年6月30日主席令第五十号）；
- 5.《中华人民共和国城乡规划法》（2007年10月28日主席令第74号）；
- 6.《中华人民共和国资产评估法》（2016年12月01日主席令第46号）；
- 7.《中华人民共和国土地管理法实施条例》（1998年12月24日国务院令第256号）；
- 8.《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》（1990年5月19日国务院令第55号）；
- 9.《房屋登记办法》（建设部令第168号）；
- 10.《土地登记办法》（国土资源部令第40号）；
- 11.《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）；
- 12.《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）；

13.《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》[法释(2011)21号];

14.《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);

15.《最高人民法院的司法解释》。

## (二) 技术依据

- 1.《房地产估价规范》(GB/T50291-2015);
- 2.《房地产估价基本术语标准》(GBT 50899-2013);
- 3.城乡建设环境保护部《房屋完损等级评定标准》;
- 4.建设部 CJ13-86《危险房屋鉴定标准》。

## (三) 委托人提供资料

- 1.《襄阳市襄城区人民法院评估委托书》[[2019]鄂 0602 鉴 168 号];
- 2.《商品房买卖合同》(合同编号:XF201204736)复印件;

## (四) 受托估价方掌握的有关资料

- 1.估价对象所在区域房地产转让、供需状况等房地产市场方面的资料
- 2.估价人员实地踏勘和调查收集的有关估价对象权属、基础设施、宗地条件方面的资料
- 3.估价人员实地踏勘和调查收集的有关估价对象建筑物状况资料
- 4.估价人员实地拍摄的有关估价对象及现状的照片
- 5.估价人员实地踏勘和调查可比实例相关状况的资料

## 八、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、最高最佳利用原则、替代原则。

### (一) 独立、客观、公正原则

要求站在中立的立场上,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或价格的原则。



## （二）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或价格的原则。

## （三）价值时点原则

要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。

## （四）最高最佳利用原则

要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。最高最佳利用是指房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

## （五）替代原则

要求估价结果与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差在合理范围内的原则。

## 九、估价方法

根据《房地产估价规范》，房地产估价方法有比较法、成本法、收益法、假设开发法等几种方法。

### （一）采用的估价方法

通过对估价对象的特点和类似地区的房地产市场进行调查分析，估价对象类似地区具有较为活跃和成熟的房地产市场，容易收集到较为完整的可比实例资料，可以通过从可比实例的成交价格调整得出估价对象价格；另外所在区域内类似房地产租赁情况较多，且租赁市场比较稳定，相关租赁收入、税费等均较易获得，故本次评估可使用收益法作为估价对象的一种估价方法。

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成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

收益法对于那些已出租或能够出租的以获取收益的房产，根据本地区类似房产的社会平均收益，预测该房产未来的正常净收益，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的方法。

## (二)排除的估价方法

### 1.成本法

成本法是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本及折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法，成本法适用于新近开发建设完成的房地产、可以假设重新开发的现有房地产、正在开发建设的房地产、计划开发建设的房地产以及很少进行交易又没有经济收益或没有潜在经济收益的房地产。估价对象为住宅用房，市场交易案例较多，可以出租取得收益，故不选用成本法为估价方法。

### 2.假设开发法

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，假设开发法适用于在建工程和可重新改造或改变用途的旧房。估价对象为已建成房屋并已投入使用，故不适宜采用假设开发法进行评估。

## (三)估价技术路线：

### 1.采用比较法求取房地产比较价值。

(1) 在同一供需圈内的类似地区，广泛搜集房地产买卖的实例。

(2) 从房地产买卖实例中选取可比实例作为参照标的，具体条件如下：

①可比实例的价格类型与待估房地产的估价目的相同；

②可比实例必须是正常交易，或可调整为正常交易；

③可比实例与待估房地产的建筑结构相同；

④可比实例的交易日期与待估房地产的价格时点较接近。

(3) 将估价对象与可比实例进行比较，对影响房地产市场价值的交易情况修

正，市场状况、区域因素、实物状况和权益状况等四个方面进行调整，求取估价对象比较价值。

① 交易情况修正：

$$a = \frac{\text{待估房地产正常交易情况条件指数}}{\text{可比实例房地产交易情况条件指数}}$$

② 市场状况调整：

$$\beta = \frac{\text{待估房地产价值时点条件指数}}{\text{可比实例房地产交易日期条件指数}}$$

③ 区域因素调整：

$$\gamma = \frac{\text{待估房地产区域因素条件指数}}{\text{可比实例房地产区域因素条件指数}}$$

④ 实物状况调整：

$$\lambda = \frac{\text{待估房地产实物状况条件指数}}{\text{可比实例房地产实物状况条件指数}}$$

⑤ 权益状况调整：

$$\delta = \frac{\text{待估房地产权益状况条件指数}}{\text{可比实例房地产权益状况条件指数}}$$

⑥ 求取比较价值：

$$V_i = V_{\text{可比实例成交价}} \times a \times \beta \times \gamma \times \lambda \times \delta$$

## 2. 采用收益法计算房地产收益价值

收益法，是指预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的资本化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的方法。

收益法技术路线：

### (1) 选择具体估价方法

由于该区域住宅房地产市场租售比较低，房地产实际成交收益远高于租金收益，故导致多数投资者采用持有加转售的模式进行经营，以保证收益最大化。本次评估结合该区域住宅房地产市场的具体情况，采用持有加转



售模式进行估价。公式如下：

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

公式中 V——收益价值；

$A_i$ ——期间收益；

$V_t$ ——期末转售收益；

$Y_i$ ——未来第 i 年的报酬率；

$Y_t$ ——期末报酬率；

t ——持有期

#### (2) 测算估价对象在持有期的收益价值

- ①在附近调查三个类似房地产的租金情况，作为可比实例；
- ②通过实例求得估价对象的客观租金，以及收益的发展趋势；
- ③根据房地产市场状况综合确定估价对象持有期；
- ④确定估价对象持有期的报酬率及租金增长率；
- ⑤运用适当的收益法公式测算出估价对象持有期的收益价值。

#### (3) 测算估价对象转售收益价值

- ①确定估价对象期末转售收益；
- ②确定期末报酬率
- ③运用适当的公式测算估价对象转售收益价值

#### (4) 综合确定估价对象收益价值

估价对象收益价值=估价对象持有期收益价值+估价对象转售收益价值

3.根据以上两种方法测算所得结果综合确定估价对象单位价格。

4.求取估价对象房地产市场价值。

### 十、估价结果

我公司严格按照国家有关法律法规和《房地产估价规范》的要求，根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，依据贵方提供的相关资料，选用



适宜的估价方法，通过综合分析影响房地产价格因素，进行认真测算，最终确定估价对象在价值时点2019年09月18日满足各项假设限制条件下的市场价值为人民币108.52万元，大写为人民币壹佰零捌万伍仟贰佰元整，评估单价为每平方米人民币11704元，大写为每平方米人民币壹万壹仟柒佰零肆元整（包括分摊的土地使用权、地上建筑物及与房屋不可分割的满足其使用功能的室内固定装修价值）。

#### 十一、估价人员

姓名	注册号	签名	签名日期
刘秀清	4220030077	注册房地产估价师 刘秀清 注册号:4220030077	2019年09月26日
王志顺	4420110214	注册房地产估价师 王志顺 注册号:4420110214	2019年09月26日

#### 十二、实地查勘期

2019年09月18日（自进入估价对象现场之日起至完成实地查勘之日止）

#### 十三、估价作业日期

2019年09月05日至2019年09月26日

#### 十四、估价报告有效期

根据襄阳市房地产市场行情综合分析，本估价报告的有效期为一年，随着时间的推移及市场情况的变化，该房地产的价值应做相应调整甚至重估。

## 附 件

1. 《襄阳市襄城区人民法院评估委托书》；
2. 《商品房买卖合同》复印件；
3. 估价对象区位图及现场勘查照片；
4. 《估价机构营业执照》复印件；
5. 《估价机构资质证书》复印件；
6. 《注册估价师资格证书》复印件；

# 襄阳市襄城区人民法院

## 评估委托书

[2019]鄂 0602 鉴 168 号

江苏天圣房地产土地资产评估测绘有限公司襄阳分公司：

本院在执行王建华与乐铁军、杨晓丽借款纠纷一案中，需对位于襄城区檀溪路 198 号襄阳恒大名都 4 幢 1 单元 17 层 1 室（预告登记号：襄阳市房预襄城区字第 50008271 号）房屋进行评估。依照人民法院对外委托司法鉴定的有关规定，委托你公司进行评估，现将委托书及相关材料移交你公司，请指派具有相应资质的专业人员依法进行评估。

特别约定：

一、鉴定机构在鉴定过程中应遵循独立、客观、公正原则。鉴定人应遵守职业道德，严格执行鉴定规程。不得接受当事人吃请或与当事人有其它不正当交往。

二、鉴定机构应依据主管部门颁布的收费标准收取费用，做到价格适中，不得违规收费。

三、鉴定机构接受委托后、应在三日内指定 2 名或 2 名以上具有相应专业执业资格的鉴定人进行鉴定。

四、在鉴定过程中，如需要补充鉴定材料的，应当及时向人民法院出具补充鉴定材料清单。

五、需要现场勘验的，鉴定机构应当派至少两名人员勘验现场，其中至少一人是本案的鉴定人。勘验应制作笔录，由现场人签字。

六、鉴定机构一般应在鉴定材料齐全后 30 个工作日完成鉴



定，重大、疑难复杂的鉴定应在60个工作日内完成。因特殊原因需要延长期限的，鉴定机构应在期限届满前7日内以书面形式告知人民法院并说明理由，由本院确定延长期限。

七、鉴定机构出具的鉴定意见应明确具体，内容完整，依据清楚。并由鉴定人签名，加盖鉴定机构鉴定专用章。

八、对重大、疑难复杂的鉴定，鉴定机构应当在出具正式报告前出具征求意见稿，由法院送达当事人。如有质疑，应当予以解释和说明。征求意见稿确有不当的，应当补正。

九、鉴定人员有义务对当事人的异议做出解答或出具书面质证意见。经人民法院通知，鉴定人员无正当理由拒不出庭或拒不出具书面质证意见的，鉴定结论不得作为认定事实的根据；支付鉴定费用的当事人可以要求鉴定机构返还鉴定费用。

十、鉴定机构应按相关规定及人民法院委托要求组织鉴定人员进行鉴定。不得以法院移送材料不全为由私自会见当事人；不得向当事人及其他人员泄露案件秘密和与鉴定有关的内容；不得接受当事人私自提供的材料。如有违反，情节严重的，人民法院将建议其主管部门按规定处理，造成经济损失的，依法给与赔偿；构成犯罪的，依法追究刑事责任。





编号:GF-2000-0171

合同编号 XF201204736

# 商品房买卖合同

此复印件与原件具有同等法律效力



湖北省工商行政管理局  
湖北省建设厅

监制



# 商品房买卖合同

(合同编号: XF201204736)

## 合同双方当事人:

出卖人: 襄阳恒大房地产开发有限公司

注册地址: 襄阳市襄城地区御溪路198号

营业执照注册号: 420600010197873

企业资质证书号: 襄房开第[2011]028号

法定代表人: 杨松涛

联系电话: 97103566887

邮政编码: 441021

委托代理人: ×

地址: ×

邮政编码: ×

联系电话: ×

委托代理机构: ×

注册地址: ×

营业执照注册号: ×

法定代表人: ×

联系电话: ×

邮政编码: ×

买受人: 乐铁军

【本人】【法定代表人】姓名: 乐铁军

国籍: 中国

【身份证】【护照】【营业执照注册号】【——】

42060019691226131X



地址：襄城区檀溪路37号一十中学

邮政编码：                     联系电话：13339804678

【委托代理人】【                     姓名：                     × 国籍：                     ×

地址：                     ×

邮政编码：                     × 电话：                     ×

根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》及其他有关法律、法规之规定，买受人和出卖人在平等、自愿、协商一致的基础上就买卖商品房达成如下协议：

### 第一条 项目建设依据

出卖人以 出让 方式取得位于 襄阳市襄城区檀溪路 编号为 襄国用(2012)第340401798号

的地块的土地使用权。【土地使用权出让合同号】【土地使用权划拨批准文件号】【划拨土地使用权转让批准文件号】为 襄XY.2011-00007-出让。

该地块土地面积为 85043.83 平方米，规划用途为 住宅、商业，土地使用年限自 2011 年 3 月 24 日至 2031 年 4 月 23 日。

出卖人经批准，在上述地块上建设商品房，【现定名】【暂定名】

恒大名都，建设工程规划许可证号为                     ，  
建字第zhs2011110205，施工许可证号为 420601201111020301

### 第二条 商品房销售依据

买受人购买的商品房为【现房】【预售商品房】。预售商品房批准机关为 襄阳市住房保障和房屋管理局，商品房预售许可证号为                     

鄂襄房售证

商品房预

监管银行

×

第三

买受

房号以附

第

该商

32

该商

该商

中，套内

22

附件二)

×

×

第

出

款：



鄂襄房售证字(2012)034号

商品房预售资金专用账户为 450201010019084

监管银行 农行襄阳襄城支行

×

### 第三条 买受人所购商品房的基本情况。

买受人购买的商品房(以下简称该商品房,其房屋平面图见本合同附件一),房号以附件一上表示为准)为本合同第一条规定的项目中的:

第 4 【幢】【座】:【单元】【层】 4-1-17-1 号房。

该商品房的用途为 普通住宅,属 框剪 结构,层高为

3米,建筑层数地上 21 层,地下 X 层。

该商品房阳台是【封闭式】【非封闭式】。

该商品房【合同约定】【产权登记】建筑面积共 92.72 平方米,其中,套内建筑面积 69.85 平方米,公共部位与公用房屋分摊建筑面积

22.87 平方米(有关公共部位与公用房屋分摊建筑面积构成说明见附件二)。

×

×

### 第四条 计价方式与价款。

出卖人与买受人约定按下述第 1 种方式计算该商品房价

款:



1、按建筑面积计算,该商品房单价为(人民币)每平方米 6540.46 元,总金额(人民币) 肆 千 肆 百 陆 拾 肆 万 陆 千 肆 百 叁 拾 叁 元 整。

2、按套内建筑面积计算,该商品房单价为(人民币)每平方米 X 元,总金额(人民币) X 万 X 千 X 百 X 拾 X 元 整。

3、按套(单元)计算,该商品房总价款为(人民币) X 万 X 千 X 百 X 拾 X 元 整。

4、X

### 第五条

根据当事人选择的计价方式,本条规定以【建筑面积】【套内建筑面积】(本条款中均简称面积)为依据进行面积确认及面积差异处理。

当事人选择按套计价的,不适用本条约定。

合同约定面积与产权登记面积有差异的,以产权登记面积为准

商品房交付后,产权登记面积与合同约定面积发生差异,双方同意按第 1 种方式进行处理:

1、双方自行约定:

(1) 面积误差



6540.46

肆

× 元

× 百

千 × 百

2、双方同意按以下原则处理：

(1) 面积误差比绝对值在3%以内(含3%)的，据实结算房价款；

(2) 面积误差比绝对值超出3%时，买受人有权退房。

买受人退房的，出卖人在买受人提出退房之日起30天内将买受人已付款退还给买受人，并按\_\_\_\_\_利率付给利息。

面积】(

买受人不退房的，产权登记面积大于合同约定面积时，面积误差比在3%以内(含3%)部分的房价款由买受人补足；超出3%部分的房价款由出卖人承担，产权归买受人。产权登记面积小于合同约定面积时，面积误差比绝对值在3%以内(含3%)部分的房价款由出卖人退还买受人；绝对值超出3%部分的房价款由出卖人双倍退还买受人。

按第

$$\text{面积误差比} = \frac{\text{产权登记面积} - \text{合同约定面积}}{\text{合同约定面积}} \times 100\%$$

因设计变更造成面积差异，双方不解除合同的，应当签署补充协议。

### 第六条 付款方式及期限。

买受人按下列第\_\_\_\_\_种方式按期付款。

1、一次性付款。



2、分期付款；

X

3、其他方式。

买受人按合同约定向出卖人支付首付款，2012年6月28日支付总付款206431元，余款30万元于2012年6月28日付清，逾期买受人自行承担违约责任。

### 第七条 买受人逾期付款的违约责任。

买受人如未按本合同规定的时间付款，按下列第 1 种方式处理：

1、按逾期时间，分别处理（不作累加）

(1) 逾期在 30 日之内，自本合同规定的应付款期限之第二天起至实际全额支付应付款之日止，买受人按日向出卖人支付逾期应付款万分之 1 的违约金，合同继续履行；

(2) 逾期超过 30 日后，出卖人有权解除合同。出卖人解除合同的，买受人按照累计应付的 1 % 向出卖人支付违约金。买受人愿意继续履行合同的，经出卖人同意，合同继续履行，自本合同规定的应付款期限之第二天起至实际全额支付应付款之日止，买受人按日向出卖人支付逾期应付款万分之 1（该比率应不小于第(1)项中的比率）的违约金。

本条中的逾期应付款指依照本合同第六条规定的到期应付款与  
该期实际已付款的差额；采取分期付款的，按相应的分期应付款与



该期的实际已付款的差额确定

3. 本条第1项中的“日期”是指按该当期应付款的最后付款日期

条款第40

### 第八条 交付期限。

出卖人应当在 2001 年 6 月 30 日前, 依照国家和地方人民政府的有关规定, 将具备下列第 1 种条件, 并符合本合同约定的商品房交付买受人使用:

种方式

1. 该商品房经竣工验收合格;
2. 该商品房经综合验收合格;
3. 该商品房经分期综合验收合格;
4. 该商品房取得商品住宅交付使用批准文件

表之第

交付逾

但如遇下列特殊原因, 除双方协商同意解除合同或变更合同外, 出卖人可据实予以延期:

1. 遭遇不可抗力, 且出卖人在发生之日起 60 日内告知买受人的;

人解

2. 因不可抗力, 致使延期超过约定交付期限之日, 出卖人应当立即通知买受人支付全部逾期款项

约金

有活期利息、按款按

, 自本

日止,

3. 政府部门对竣工验收备案、安插之证明

应不

付款与

款与



第九条 出卖人逾期交房的违约责任。

除本合同第八条规定的特殊情况外，出卖人如未按本合同规定的期限将该商品房交付买受人使用，按下列第\_\_\_\_\_种方式处理：

1. 按逾期时间，分别处理(不作累加)

(1)逾期不超过\_\_\_\_\_日，自本合同第八条规定的最后交付期限的第二天起至实际交付之日止，出卖人按日向买受人支付已交付房价款万分之\_\_\_\_\_的违约金，合同继续履行；

(2)逾期超过\_\_\_\_\_日，自本合同第八条规定的最后交付期限的第二天起至实际交付之日止，出卖人按日向买受人支付已交付房价款万分之\_\_\_\_\_的违约金，并按买受人累计已付款的\_\_\_\_\_%同买受人支付违约金。买受人要求继续履行合同的，合同继续履行，自本合同第八条规定的最后交付期限的第二天起至实际交付之日止，出卖人按日向买受人支付已交付房价款万分之\_\_\_\_\_，该比率应不小于第(1)款中的比率)的违约金。

2. X

第十条 规划、设计变更的约定。

经规划部门批准的规划变更，设计单位同意的设计变更导致下列影响到买受人所购商品房质量或使用功能的，出卖人应当在有关部门批准同意之日起10日内，书面通知买受人：

(1) 该商品房结构形式、户型、空间尺寸、朝向；

(2) X

(3) X

(4) X

(5) X

(6) X

(7) X

买受人

在通知到达

限内通知买

受人

受人已付

。买受人

X

第

商

双方进

房屋交

住宅

权拒



根据该

(2) X

(3) X

(4) X

(5) X

第二

(6) X

(7) X

的,出

,并按

行合同

际交

岸应

买受人应当在通知送达之日起15日内做出是否汇款的书面答复。买受人在通知送达之日起15日内未作出书面答复的,视为接受变更。出卖人未在规定时间内通知买受人的,买受人有权退房。

买受人退房的,出卖人应当在买受人提出退房要求之日起 30 天内将买受人的已付款项退还给买受人,并按 \_\_\_\_\_ 利率付给利息。

买受人不退房的,应当与出卖人另行签订补充协议。

### 第十一条 交接。

商品房达到交付使用条件后,出卖人应当书面通知买受人办理交付手续。双方进行验收交接时,出卖人应当出示本合同第八条规定的证明文件,并签署房屋交接书。所购商品房为住宅的,出卖人还需提供《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》。出卖人不出示证明文件或出示证明文件不齐全,买受人有权拒绝交接,由此产生的延期交房责任由出卖人承担。

由于买受人原因,未能按期交付的,双方同意按以下方式处理:



自《商品房买卖合同》约定交房日期之日起，视为买受人同意该商品房已符合交付条件，并已实际交付买受人，同时买受人应向出卖人指定的物业管理公司缴纳物业管理费及相关费用。

**第十二条** 出卖人保证销售的商品房没有产权纠纷和债权债务纠纷。因出卖人原因，造成该商品房不能办理产权登记或发生债权债务纠纷的，由出卖人承担全部责任。

**第十三条 出卖人关于装饰、设备标准承诺的违约责任。**  
出卖人交付使用的商品房的装饰、设备标准应符合双方约定(附件三)的标准。达不到约定标准的，买受人有权要求出卖人按照下述第 2及3 种方式处理：

- 1、出卖人赔偿双倍的装饰、设备差价。
- 2、买受人在交接日对装饰、设备提出异议，由出卖人按双方约定的标准进行修理、更换重做，并在30日内竣工，但不影响双方在交接日办理房屋交接手续。
- 3、买受人不得以出卖人交付使用的商品房的装饰、设备标准不符合双方约定的标准为由拒绝接收该商品房。

第十  
出  
按以  
1、

2、  
通并承  
3、

4、

5、

如身

1、

出

2、

用条件

3、

第

出

记需由

能在规

1、

人已行

2、

3、



第十四条 出卖人关于基础设施、公共配套建筑正常运行的承诺。

出卖人承诺与该商品房正常使用直接关联的下列基础设施、公共配套建筑按以下日期达到使用条件：

1、供水、供电在商品房交付使用时达到使用条件。

2、有线电视、燃气在商品房交付使用时达到使用条件。由买受人自行申请开通并支付相应费用。

3、×

4、×

5、×

如果在规定日期内未达到使用条件，双方同意按以下方式处理：

1、由出卖人自行解决。因未达到使用条件导致商品房交付后不具备入住条件或未能投入使用的，由出卖人承担违约责任。

2、出卖人承担违约责任。逾期交付使用部分房屋，按照商品房买卖合同中约定的违约责任处理。公共配套建筑未达到使用条件。

3、×

第十五条 关于产权登记的约定。

出卖人应当在商品房交付使用后 \_\_\_\_\_ 日内，将办理权属登记需由出卖人提供的资料报产权登记机关备案。如因出卖人的责任，买受人不能在规定时间内取得房地产权属证书的，双方同意按下列第 3 项处理：

1、买受人退房，出卖人在买受人提出退房要求之日起 \_\_\_\_\_ 日内将买受人已付房价款退还给买受人，并按已付房价款的 \_\_\_\_\_ % 赔偿买受人损失；

2、买受人不退房，出卖人按已付房价款的 \_\_\_\_\_ % 向买受人支付违约金。

3、见附件四



**第十六条 保修责任。**

买受人购买的商品房为商品住宅的，《住宅质量保证书》作为本合同的附件。出卖人自商品住宅交付使用之日起，按照《住宅质量保证书》承诺的内容承担相应的保修责任。

买受人购买的商品房为非商品住宅的，双方应当以合同附件的形式详细约定保修范围、保修期限和保修责任等内容。

在商品房屋保修范围和保修期限内发生质量问题，出卖人应当履行保修义务。因不可抗力或者非出卖人原因造成的损坏，出卖人不承担责任，但可协助维修，维修费用由购买人承担。

双方约定交付材料品牌和质量标准的，买受人可以要求对所购材料、设备的品牌和质量进行查验，对查验合格的材料和设备予以签收。因买受人原因造成材料、设备损失的，买受人自行承担损失。出卖人不承担材料、设备的运输、装卸、保管等费用。

**第十七条 双方可以就下列事项约定：**

1、该商品房所在楼宇的屋面使用权： 归全体业主共有

2、该商品房所在楼宇的外墙面使用权： 归全体业主共有

3、该商品房所在楼宇的命名权： 属于出卖人所有

4、该商品房所在小区的命名权： 属于出卖人所有

5、

6、

第十  
使用，  
途。除  
同享  
分摊  
出  
X  
第  
不成  
1  
2  
空  
有同  
份。



的附件  
承担  
用约定  
义务。  
修、维  
如约定  
出让人

第十八条 买受人的房屋仅作 普通住宅

使用，买受人使用期间不得擅自改变该商品房的建筑主体结构，承重结构和用途。除本合同及其附件另有规定者外，买受人在使用期间有权与其他权利人共同享用与该商品房有关联的公共部位和设施，并按占地和公共部位与公用房屋分摊面积承担义务。

出卖人不得擅自改变与该商品房有关联的公共部位和设施的使用性质。

第十九条 本合同在履行过程中发生的争议，由双方当事人协商解决；协商不成的，按下述第 2 种方式解决：

- 1、提交 X 仲裁委员会仲裁。
- 2、依法向人民法院起诉。

第二十条 本合同未尽事项，可由双方约定后签订补充协议（附件四）。

第二十一条 合同附件与本合同具有同等法律效力。本合同及其附件内，空格部分填写的文字与印刷文字具有同等效力。

第二十二条 本合同连同附件共 21 页，一式 6 份，具有同等法律效力，合同持有情况如下：

出卖人 1 份，买受人 1 份，房管局2 份，银行2 份。

第二十三条 本合同自双方签订之日起生效。

第二十四条 商品房预售的，自本合同生效之日起30天内，由出卖人向



房管局  
请登记备案。



20120628

2012.7.24

出卖人(签章)



买受人(签章):

*杨松*

【法定代表人】



【法定代表人】

【委托代理人】

【委托代理人】

(签章)

【 】

(签章)

2012年6月28日  
签字 恒大名都营销中心

2012年6月28日  
签字 恒大名都营销中心



估价对象区位图



## 估价对象现场勘查照片



图-1、区域道路



图-2 小区入口



图-3、小区景观



图-4、房屋外观



图-5、房屋室内状况



图-6、房屋室内状况



图-7、房屋室内状况



图-8、房屋室内状况



图-9、房屋室内状况



南京市工商行政管理局  
公司准予变更登记通知书

(01000530)公司[2018]第03140019号

统一社会信用代码:91320000746580556M

杨俊:

根据《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国公司登记管理条例》等规定,你代表委托方申请

江苏天圣房地产土地资产评估测绘有限公司

名称、企业住所变更已经我局核准。主要变更事项如下:

原企业名称:江苏天圣房地产土地造价咨询评估有限公司

原住所:南京市洪武路359号401室

现企业名称:江苏天圣房地产土地资产评估测绘有限公司

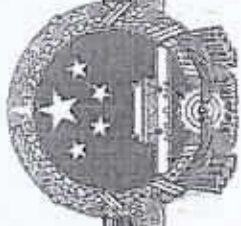
现住所:南京市秦淮区洪武路359号409、410室

同时,下列事项已经我局备案

章程备案

凭此通知书10日内领取营业执照。





# 营业执照

(副本)

编号 320100000201904090147

统一社会信用代码

91320000745580556M

(1/3)

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



名称 江苏天圣房地产土地资产评估测绘有限公司

类型 有限责任公司

法定代表人 张琪

经营范围 房地产评估、土地评估、资产评估、社会稳定风险评估、土地、房屋征收咨询、不动产测绘、工程测量、工程测量咨询、投资可行性研究、土地规划、土地整理设计、招标投标代理、土地登记代理、房地产经纪和营销策划。(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 500万元整

成立日期 2003年01月22日

营业期限 2003年01月22日至2033年01月21日

住所 南京市秦淮区洪武路359号409、410室



登记机关

2019年04月09日





# 营业执照

(副本) (1-1)

扫描二维码  
“国家企业信用  
信息公示系统”  
了解更多登记、  
备案、许可、监  
管信息。



统一社会信用代码

91420600309899956N

名称 江苏天圣房地产土地资产评估测绘有限公司襄阳分公司

类型 有限责任公司分公司(自然人投资或控股)

业务范围 受公司委托以公司名义从事：房地产评估、土地评估、资产评估、社会稳定性风险评估；土地、房屋征收咨询；不动产测绘、工程测量、工程项目咨询、投资可行性研究；土地规划、土地整理设计；招标投标代理；土地登记代理；房地产经纪和营销策划。（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）

负责人 王志顺

成立日期 2014年12月17日

经营场所 襄阳市樊城区春园路航空巷2号小区1号楼402室



登记机关

2019年04月17日

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国

<http://www.gsxt.gov.cn>

家企业信用信息公示系统报送公示信息。

# 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：江苏天圣房地产土地资产评估测绘有限公司

法定代表人：  
(执行事务合伙人) 张琪

住所：南京市洪武路359号409、410室

统一社会信用代码：91320000745580556M

备案等级：壹级

证书编号：苏建房估备（壹）南京-00028

有效期限：2015年10月21日 至 2021年11月15日



31





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. 00152573

姓名 / Full name

刘秀丽

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

420601196008214541

注册号 / Registration No.

4220030077

执业机构 / Employer

江苏天圣房地产土地造价咨询评估有限公司襄阳分公司

有效期至 / Date of expiry

2021-4-19

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. 00351470

姓名 / Full name

王志顺

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

420602197206012039

注册号 / Registration No.

4420110214

执业机构 / Employer

江苏天圣房地产土地造价咨询评估有限公司襄阳分公司

有效期至 / Date of expiry

2020-5-17

持证人签名 / Bearer's signature

