**房地产估价报告**

估价项目名称：产权属李正水、冯象梅的位于临湘市长安镇长河开发区的一栋住宅房地产及位于临湘市长安东路的一幢仓储房地产价值评估

估价委托人：湖南省岳阳市云溪区人民法院

房地产估价机构：湖南友朋房地产评估咨询有限公司

注册房地产估价师： 盛红英（注册号：4319980030）

黄 建（注册号：4320030087）

估价报告出具日期：2019年12月30日

估价报告编号：湘友评（2019）（法）字第PC055号

# **致估价委托人函**

**湖南省岳阳市云溪区人民法院：**

受贵单位委托，本估价机构派出估价人员（注册房地产估价师盛红英、注册号4319980030，注册房地产估价师黄建、注册号4320030087，）对估价对象进行了估价。

评估目的：为法院办案提供价值参考依据而评估房地产市场价值。

估价对象：临湘市长安镇长河开发区的一栋住宅房地产及位于临湘市长安东路的一幢仓储房地产。

价值时点：2019年10月24日。

价值类型：市场价值

估价方法：比较法、收益法、成本法、基准地价系数修正法

估价结果：本公司根据估价目的，遵循估价原则，采用科学合理的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过测算，结合估价经验与对影响房地产市场价格因素进行分析，确定估价对象在市场上有足够的买方和卖方，并且进入市场无障碍的条件下，于价值时点的总价为186.47万元（取整）（大写：人民币壹佰捌拾陆万肆仟柒佰元整）。

具体情况见表

**估价结果一览表**

**估价对象一：**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **所有权人** | **所有权证号** | **总层数** | **所在层数** | **设计用途** | 建筑面积（m2） | 房地产评估单价（元/m2） | **房地产总价（万元）** |
| 李正水 | 13035 | 共四层 | 第1-4层 | 住宅 | 458.84 | 3270 | 150.04 |
| **合计** | | | **/** |  | **458.84** | **/** | **150.04 （取整）** |

**估价对象二：**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **所有权人** | **所有权证号** | | **总层数** | | **所在层数** | | | **设计用途** | 建筑面积（m2） | 房产评估单价（元/m2） | **房产价值（万元）** |
| 李正水 | 00057893 | | 共一层 | | 第1层 | | | 仓储 | 259.28 | 182 | 4.72 |
| **房产小计** | | | **/** | | | | | | **259.28** | **/** | **4.72** |
| **地号** | | **坐落** | | **用途** | | **性质** | **终止日期** | | **使用权面积（㎡）** | **土地评估单价（元/㎡）** | **土地价值（万元）** |
| 13052-11-0031 | | 临湘市市区长五东路11号 | | 商服用地 | | 出让 | 2043-10-16止 | | 261.42 | 1213 | 31.71 |
| **土地小计** | | **/** | | | | | | | **261.42** | **/** | **31.71** |
| **房地产合计** | | | | | | | | | **/** | **/** | **36.43 （取整）** |

**估价对象一、二合计：**

|  |  |
| --- | --- |
| **估价对象** | **房地产价值（万元）** |
| 一 | 150.04 |
| 二 | 36.43 |
| **合计** | **186.47** |

湖南友朋房地产评估咨询有限公司

法定代表人：

二〇一九年十二月三十日

**目　　录**

[**致估价委托人函** 2](#_Toc28330542)

[**一、注册房地产估价师声明** 5](#_Toc28330543)

[**二、估价的假设和限制条件** 6](#_Toc28330544)

[**三、房地产估价结果报告** 10](#_Toc28330545)

[（一）、估价委托人：湖南省岳阳市云溪区人民法院 10](#_Toc28330546)

[（二）、房地产估价机构：湖南友朋房地产评估咨询有限公司 10](#_Toc28330547)

[（三）、估价目的： 10](#_Toc28330548)

[（四）、估价对象： 10](#_Toc28330549)

[（五）、价值时点： 13](#_Toc28330550)

[（六）、价值类型： 13](#_Toc28330551)

[（七）、估价原则： 14](#_Toc28330552)

[（八）、估价依据： 14](#_Toc28330553)

[（九）、估价方法： 15](#_Toc28330554)

[（十）、估价结果： 18](#_Toc28330555)

[（十一）、估价人员： 19](#_Toc28330556)

[（十二）、实地查勘期： 19](#_Toc28330557)

[（十三）、估价作业期： 19](#_Toc28330558)

[**附 件** 20](#_Toc28330559)

# **一、注册房地产估价师声明**

我们郑重声明：

1、注册房地产估价师在本估价报告中对事实的说明是真实的和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2、估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

3、注册房地产估价师与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。

4、注册房地产估价师与估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

5、注册房地产估价师是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、中华人民共和国住房和城乡建设部、中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局2013年6月26日联合发布的《房地产估价基本术语标准》、《关于规范与银行信贷业务相关的房地产抵押估价管理有关问题的通知》（建住房[2006]8号）及其附件《房地产抵押估价指导意见》的规定进行估价工作，撰写估价报告。

6、注册房地产估价师黄建、盛红英及估价员彭诚对估价报告中的估价对象进行了实地查勘，将估价对象现状与相关权属证明文件上记载的内容进行了逐一对照，并做好了实地查勘记录，拍摄了相关照片。我们对估价对象的现场查勘仅限于其外观和使用状况，不承担对估价对象被遮盖、未暴露及难以接触到的部分进行检测的责任。

7、参加本次评估的房地产估价师：

注册房地产估价师：盛红英 注册证号：4319980030 签章：

注册房地产估价师：黄 建 注册证号：4320030087 签章：

# **二、估价的假设和限制条件**

**（一）估价报告的假设条件**

1、一般假设：对估价所依据的估价委托人提供的估价对象的权属、面积等资料进行了审慎检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予以核实的情况下，对其合法、真实、准确和完整的合理假设；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安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，对其安全的合理假设等。

⑴对权属证书审慎检查。估价委托人提供了估价对象的《临湘市房屋权属登记审批表》（复印件）、《房屋所有权证》和《土地登记报批表》，我们未向政府有关部门进行核实，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。

⑵对房屋安全、环境污染关注但无鉴定、检测。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安全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。

⑶对房屋建筑面积未进行专业测量但予以关注。注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经现场查勘观察，估价对象房屋建筑面积与《房屋所有权证》及《临湘市房屋权属登记审批表》（复印件）记载建筑面积大体相当。

⑷对房地产市场的假设。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交易双方自愿地进行交易；

②交易双方处于利己动机进行交易；

③交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；

④交易双方有较充裕的时间进行交易；

⑤不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

⑸估价对象一为一幢4层住宅房地产；估价对象二为一幢一层仓储房地产。估价对象应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。

2、未定事项假设：应说明对估价对象所必需的尚未明确或不够明确的事项所做的合理的、最可能的假定。

（1）房屋建成年代假设

A、估价对象一《临湘市房屋权属登记审批表》（复印件）已记载估价对象房屋的建成年份为2001年；且设定与实际建成年代相符。

B、估价对象二《临湘市房屋权属登记审批表》（复印件）已记载估价对象房屋的建成年份为1970年；且设定与实际建成年代相符。

（2）房屋结构和建筑面积假设

A、估价委托人提供了估价对象一《临湘市房屋权属登记审批表》（复印件），根据载示房屋结构和建筑面积为准，且设定与实际情况相符。

B、估价委托人提供了估价对象二《临湘市房屋权属登记审批表》（复印件），根据载示房屋结构和建筑面积为准，且设定与实际情况相符。

3、背离事实假设：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的状况不一致的合理假定。

4、不相一致假设：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、土地权属证明等权属证明上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。

本报告无此项假设。

5、依据不足假设：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，缺少该资料及对相应的估价对象状况的合理假定。

本报告无此项假设。

（二）估价报告的使用限制条件

1、本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为**壹年**。若报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

2、本估价报告估的估价目的是为法院办案提供参考依据而评估房地产市场价值，按照既定目的提供给估价委托人使用，若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后作必要调整甚至重新估价。

3、本估价结果的测算是以现有估价对象在价值时点的状况和对估价对象设定的假设和限制条件为依据进行的。若国家有关政策、市场环境、估价对象的用途和使用方式以及估价中遵循的假设条件发生变化时，估价对象的估价结果也会发生变化，必要时应作相应调整或重新估价。

4、对于其他可能影响估价的瑕疵事项，估价委托人在委托时未作特殊说明，如估价人员根据其执业经验不能获悉，估价机构及估价人员不承担相关责任。

5、本报告须经房地产估价机构加盖公章并由注册房地产估价师签名后方可使用。

6、未经估价机构书面同意，本估价报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

（三）特殊说明事项：

（1）当事人或其他利害关系人对评估报告有异议的，可以在收到评估报告后**五日**内以书面形式向湖南省岳阳市云溪区人民法院书面提出。

（2）本报告中数据全部采用计算机连续运算得出，由于在报告中的计算公式数据均按四舍五入保留两位小数，因此可能出现个别等式左右两边不完全相等的情况，此为正常情况，不影响计算结果及最终评估结论的准确性。

（3）根据估价委托人提供的估价对象二《临湘市房屋权属登记审批表》（复印件）载示的所有权证号为18029，根据其《房屋所有权证》（复印件）载示房权号为00057893号；附记为补发；出现同一房屋相关资料载示不一致的情况，就该情况估价人员与法院相关工作人员一同向相关部门工作人员进行咨询，从相关部门工作人员处确定00057893号房屋所有权证为18029号证件后补办证件，特此说明。

# **三、房地产估价结果报告**

## （一）、估价委托人：湖南省岳阳市云溪区人民法院

联系电话：13975060908

联 系 人：徐主任

## （二）、房地产估价机构：湖南友朋房地产评估咨询有限公司

法定代表人：黄建

住所：湖南省岳阳市岳阳楼区南湖大道727号南湖名门世家 富川CEO大厦第4层401、402、403、404、426房

备案等级：原一级资质

证书编号：湘建房估（岳）字第0110001号

营业执照（统一社会信用代码）：91430602722520956X

联系电话：0730-8274036、8274339

## （三）、估价目的：

为法院办案提供参考依据而评估房地产价值。

## （四）、估价对象：

A、评估事由：

法院受理申请人湖南省岳阳市农村商业银行股份有限公司与被申请人李正水、冯象梅金融借款合同纠纷一案，因有对李正水、冯象梅名下位于临湘市长安镇长河开发区、产权证号为临房权证路中区字第00013035号及位于临湘市长安东路12号9栋、产权证号为临房权证五里区字第00057893号的房屋进行评估。

B、估价对象范围

位于临湘市长安镇长河开发区、产权证号为临房权证路中区字第00013035号及位于临湘市长安东路12号9栋、产权证号为临房权证五里区字第00057893号的房屋。

C、估价对象区位状况：

1）、区位条件：

估价对象一东临房屋间夹道、西临河东北路，南、北为相邻房屋。因估价对象靠近河东北路与长安西路交汇处，且河东北路为临湘市南北向交通次干道、长安西路为临湘市东西向交通主干道，路面较宽，商业繁华度较好，居住区位条件较好。

估价对象二东、西为相邻房屋，南临相邻房屋、北临铁路。因估价对象靠近向阳路与长安东路交汇处，且向阳路为临湘市南北向交通次干道、长安东路为临湘市东西向交通主干道，路面较宽，商业繁华度较好，居住区位条件较好。

2）交通条件：

估价对象一道路通达条件较好：有1路、2路、3路公交车及的士经过。对外交通较便利。估价对象附近有河东北路、河西北路、城中北路、长安西路，路网发达，交通位置条件优越。

估价对象二道路通达条件较好：有1路、2路、3路、4路公交车及的士经过。对外交通较便利。估价对象附近有长安东路、团结路、向阳路，路网发达，交通位置条件优越。

3）基础及配套设施状况：

估价对象附近一有金河小区、汇德金府、名流花园、北苑星城、锦绣豪园小区、清华园、新富食村广场、金沙商业广场、临湘市第一完小、临湘市第六中学（南区）、中天大酒店及电信、移动、联通网点、工商银行、邮政储蓄银行、建设业银行等各大银行网点，基础配套设施和公共配套设施完备完善。

估价对象附近二有向阳花园、百和小区、佳宏家园、登高湘城、翰林华府、时代·名都、临湘火车站、财富广场、及电信、移动、联通网点、邮政储蓄银行、工商银行、农村商业银行等各大银行网点，基础配套设施和公共配套设施完备完善。

D、估价对象实物状况:

估价对象为一栋四层混合结构房屋的第1-4层，估价对象外墙防水涂料墙面，一层层高约3.7米，入户仿铜大门，客、餐厅瓷砖地面，瓷片包墙，木质天棚吊顶，厨、卫瓷砖地面，瓷片包墙、扣板吊顶；部分固定玻璃窗部分铝合金窗，不锈钢防盗网。二层入户防盗门，室内瓷砖地面，客、餐厅木质天棚吊顶，室内套装门，厨、卫瓷砖地面，瓷砖墙面，扣板吊顶；铝合金窗，不锈钢防盗网。三层入户防盗门，室内部分瓷砖地面部分木地板，客、餐厅木质天棚吊顶，室内套装门，厨、卫瓷砖地面，瓷砖墙面，扣板吊顶；铝合金窗，不锈钢防盗网。四层入户防盗门，室内瓷砖地面，客、餐厅木质天棚吊顶，室内套装门，厨、卫瓷砖地面，瓷砖墙面，扣板吊顶；铝合金窗，不锈钢防盗网。室内简单装修。至估价人员进行现场勘查时，一、二层已被他人占住。房屋平面布局，通风、采光情况较好。

估价对象为二栋一层砖木结构房屋，估价对象外墙红砖墙面，层高约4米，室内水泥地面。至估价人员进行现场勘查时，估价对象已损毁，处于空置状态。

E、房地产权利状况：

a、估价对象一：根据估价委托人提供的估价对象相关资料得知：估价对象所有权证号为13035，现所有权人为李正水，房屋坐落于临湘市长河开发区（实勘为河东北路18号），房屋总层数为4层，混合结构，设计用途为住宅，建筑面积458.84平方米，产权来源为自建，产别为私有房产，测量号：624642020002，收件编号：GH1000013178。估价对象土地权证号为临国用（2002）字第553号，土地使用者为李正水，土地坐落于市区长河开发区河东小区18号，权属性质为国有，土地用途及实际用途为住宅，使用期限50年，拟予登记面积104平方米。

b、估价对象二：根据估价委托人提供的估价对象相关资料得知：房屋所有权人为李正水，坐落于临湘市长安东路12号第9幢，砖木结构。

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **产权人** | **房权证号** | **证载用途** | **建筑面积（㎡）** | **套内建筑面积（㎡）** | **总层数** | **所在层数** | **建成年份** |
| 李正水 | 00057893号 | 仓储 | 259.28 | 259.28 | 1 | 1 | 1970年 |

土地登记审批表编号：临国用（2014）第102号。地号：13052-11-0031，图号：2012-0131，受让人：李正水，宗地面积261.42平方米，坐落于市区长五东路11号，用途为商服用地，使用权类型为出让，使用期限为30年，终止日期为2043年10月16日。

## （五）、价值时点：

本次估价的价值时点为委托书委托日期：2019年10月24日。

## （六）、价值类型：

1、价值类型：

本次评估结果的价值类型为公开市场价值。

2、价值内涵

根据《房地产估价规范》，遵循合法性原则，评估结果为估价对象的公开市场价值。

公开市场是指在该市场上交易双方进行交易的目的在于最大限度地追求经济利益，并掌握必要的市场信息，有较充裕的时间进行交易，对交易对象具有必要的专业知识，交易条件公开并不具有排它性。公开市场价值是指在公开市场上最可能形成的价格。

## （七）、估价原则：

房地产估价遵循独立、客观、公正、合法、谨慎原则等。具体有如下几点：

1. 独立、客观、公正原则：评估价值应为对各方估价厉害关系人均是公平合理的价值或价格；

2.合法原则：评估价值应为在依法判定的估价对象状况下的价值或价格；

3.价值时点原则：评估价值应为在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格；

4.替代原则：评估价值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。

5.最高最佳利用原则：评估价值应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格；

6.谨慎原则：评估价值应为在充分考虑导致估价对象价值或价格偏低的因素，慎重考虑导致估价对象价值或价格偏高的因素下的价值或价格。

## （八）、估价依据：

A、法律、法规、政策和标准依据

⑴《中华人民共和国资产评估法》2016年12月1日起施行；

⑵《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》（2012年1月1日起施行）；

⑶中华人民共和国城市房地产管理法（2009年8月27日第十一届全国人民代表大会常务委员会第10次会议第二次修正）;

⑷中华人民共和国土地管理法（主席令第28号）;

⑸中华人民共和国土地管理法实施条例（国务院令第256号）;

⑹中华人民共和国担保法（中华人民共和国主席令第50号）

⑺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，2007年10月1日起施行）；

⑻中华人民共和国城市房屋权属登记管理办法（建设部令第168号）；

⑼房地产估价规范（GB/T50291-2015）；

⑽房地产估价基本术语标准（GB/T50899-2013）；

⑾城镇土地估价规程（GB/T 18508－2014）；

⑿估价委托人提供的有关待估房地产产权等资料；

B、估价行为依据

湖南省岳阳市云溪区人民法院委托书；

C、估价委托人提供的资料

⑴湖南省岳阳市云溪区人民法院委托书；

⑵估价委托人提供的有关待估房地产产权等资料。

D、估价机构和注册房地产估价师掌握和搜集的资料

⑴受托估价方实地查勘获取的资料；

⑵评估人员核查资料及收集的价格信息。

## （九）、估价方法：

根据《房地产估价规范》，通常的房地产估价方法有比较法、收益法、假设开发法、成本法几种。

1.有条件选用比较法进行估价的，应以比较法作为主要估价方法。首先遵循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、建筑结构相同或相似的近期交易实例作为可比实例，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、房地产状况修正，求取估价对象房地产的比较价格。

2.收益性房地产的估价，应选用收益法作为其中的一种估价方法，由于估价对象具有客观收益，因此可用适当的资本化率，将其未来各年的净收益折算到价值时点上，计算出估价对象房地产收益价格。

3.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的方法。

4.假设开发法是预测估价对象开发完成后的价值和后续开发建设的必要支出及应得利润，然后将开发完成后的价值减去后续开发建设的必要支出和应得利润来求取估价对象价值的方法。

5、基准地价系数修正法是指在政府确定并公布了基准地价的地区，利用有关调整系数将估价对象宗地所处土地级别的基准地价调整为估价对象宗地价格的方法。

（1）不适用的估价方法分析：

①经现场调查，估价对象一、二为已开发建成房产，成新率尚好，经过分析确定其保持现状继续使用为其最高最佳使用途径，故不采用假设开发法评估。

②由于估价对象一为住宅房地产且商业、住宅氛围较好，不适于采用成本法，因此不采用成本法评估。

③估价对象二实际为一栋仓储用房，已损坏，不具备出租条件，因此不采用收益法进行评估；且周边市场类似房地产成交案例较少不易收集，因此不适宜采用比较法评估。

（2）适用的估价方法分析：

①考虑到估价对象一房地产所在区域房地产交易市场较成熟，住宅用房的市场交易案例较多且容易收集，故可选用比较法进行评估。

②估价对象一位于商住环境较好、交通便捷度较好地段，房地产租赁市场较活跃，出租的租金标准、租金构成及租赁费用易于收集，故可采用收益法进行评估。

③估价对象二已损毁且实际为仓储用房，故采用成本法对其房屋价值进行评估。

④估价对象二待估宗地土地登记用途为商服用地，根据《土地利用现状分类》和《临湘市城镇基准地价更新技术报告》，可采用商服用地基准地价进行评估。估价对象在临湘市城镇基准地价覆盖范围内，属于商服用地二级地范围内，且临湘市已于2018年5月10日公布了更新后的基准地价，故适合采用基准地价系数修正法进行评估。

故本次评估宜采用比较法、收益法、成本法、基准地价系数修正法进行评估，对以上几种方法测算的价格进行综合处理，最终求取估价对象的客观价值。

估价的技术路线如下：

（一）比较法的技术路线为：首先遵循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、建筑结构相同或相似的近期交易实例作为可比实例，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、房地产状况修正，求取估价对象房地产的比较价格。

（二）收益法的技术路线为：先求取估价对象的客观租金和区域内同类型房地产的资本化率。然后求取估价对象的客观费用，用客观租金减去客观费用即得到估价对象的年净收益。再运用所求取的房地产报酬率将其未来各年的净收益折算到价值时点上，计算出估价对象房地产收益价格。

（三）成本法的技术路线为：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的方法。

（四）基准地价系数修正法是在政府确定并公布了基准地价的地区，利用有关调整系数将估价对象宗地所处土地级别的基准地价调整为估价对象宗地价格的方法。

## （十）、估价结果：

本公司根据估价目的，遵循估价原则，采用科学合理的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过测算，结合估价经验与对影响房地产市场价格因素进行分析，确定估价对象在市场上有足够的买方和卖方，并且进入市场无障碍的条件下，于价值时点的总价为186.47万元（取整）（大写：人民币壹佰捌拾陆万肆仟柒佰元整）。

## 

## （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 |
| 黄建 | 4320030087 |  |  |
| 盛红英 | 4319980030 |  |  |

参与估价人员：

## （十二）、实地查勘期：

2019年10月24日

## （十三）、估价作业期：

2019年10月24日至2019年12月30日

湖南友朋房地产评估咨询有限公司

二O一九年十二月三十日

# **附 件**

1. 湖南省岳阳市云溪区人民法院委托书；
2. 估价对象相关权属资料；
3. 估价对象现场勘察表；
4. 估价对象位置图；
5. 估价对象实地查勘影像资料（内、外部状况照片及周围环境状况照片）
6. 房地产估价机构营业执照和估价机构备案证书复印件
7. 注册房地产估价师估价注册证书复印件