

房地产估价报告

估价报告编号：深世鹏评字第 SF20200812083 号

估价项目名称：云浮市郁南县连滩镇连溪村委菩山村二队黄茅社一幢三层房地
产市场价值评估

估价委托人：郁南县人民法院

房地产估价机构：深圳市世鹏资产评估房地产土地估价顾问有限公司

注册房地产估价师：刘 军（注册号：4219980142）

邱振山（注册号：4420130229）

估价报告出具日期：二〇二〇年八月十二日



致估价委托人函

郁南县人民法院：

承蒙委托，我对云浮市郁南县连滩镇连溪村委菩山村二队黄茅社一幢三层房地产进行估价，估价目的是为法院审理案件提供参考依据而评估房地产市场价值。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。

估价对象云浮市郁南县连滩镇连溪村委菩山村二队黄茅社一幢三层房地产的建筑面积为 405 平方米，房屋现状用途为住宅，建筑结构为砖混结构；土地所有制为集体所有，土地类别为宅基地，土地面积为 127.36 平方米。

我公司注册房地产估价师依据相关政策和有关估价标准，根据估价目的，按照估价工作程序，遵循估价原则，经过实地查勘与市场调查，选取市场比较法进行估价，最终确定估价对象于价值时点二〇二〇年二月十一日的市场价值为人民币柒拾贰万玖仟元整（¥729,000 元），详见下列《估价结果明细表》：

估价结果明细表

房地产名称	现状用途	建筑面积 (m ²)	估价单价 (元/m ²)	市场价值 (元)
浮市郁南县连滩镇连溪村委菩山村二队黄茅社一幢三层房地产	住宅	405	1,800	729,000

深圳市世鹏资产评估房地产土地估价顾问有限公司

法定代表人：



二〇二〇年八月十二日

目 录

一、估价师声明.....	1
二、估价假设和限制条件.....	2
(一) 一般假设.....	2
(二) 未定事项假设.....	2
(三) 背离事实假设.....	2
(四) 不相一致假设.....	2
(五) 依据不足假设.....	2
(六) 估价报告使用限制.....	3
三、估价结果报告.....	4
(一) 估价委托人.....	4
(二) 房地产估价机构.....	4
(三) 估价目的.....	4
(四) 估价对象.....	4
(五) 价值时点.....	6
(六) 价值类型.....	6
(七) 估价原则.....	6
(八) 估价依据.....	7
(九) 估价方法.....	8
(十) 估价结果.....	8
(十一) 注册房地产估价师.....	9
(十二) 实地查勘期.....	9
(十三) 估价作业期.....	9
四、附件.....	10
1. 《估价委托书》(复印件)；	
2. 估价对象位置图；	
3. 估价对象实地查勘情况和相关照片(复印件)；	
4. 估价对象权属证明(复印件)；	
5. 专业帮助情况及相关专业意见(复印件)；	
6. 估价所依据的其他文件资料(复印件)；	
7. 房地产估价机构营业执照和估价机构备案证书(复印件)；	
8. 注册房地产估价师注册证书(复印件)。	

一、估价师声明

1. 注册房地产估价师在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，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。
4. 注册房地产估价师是按照有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告。

二、估价假设和限制条件

（一）一般假设

1. 注册房地产估价师已对估价所依据的由估价委托人提供的估价对象权属、面积、用途等资料进行了检查，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，假设其合法、真实、准确和完整。

2. 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或价格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，假设估价对象不存在房屋安全、环境污染等问题。

（二）未定事项假设

本次估价的估价对象不存在尚未明确或不够明确的事项，故本估价报告无未定事项的假设。

（三）背离事实假设

本次估价的估价对象不存在背离事实的事项，故本估价报告无背离事实事项的假设。

（四）不相一致假设

1. 本估价报告的价值时点为 2020 年 2 月 11 日，实地查勘之日为 2020 年 7 月 9 日，本次估价假设估价对象在价值时点的实际状况与实地查勘之日的实际状况一致。

2. 估价委托人提供的《土地使用证发放登记表》中登记的用地单位（个人）为申梓财，《证明》等资料中登记的原权利人为申子才，本次估价设定以上两人为同一人为前提。

依据估价委托人提供的《证明》等资料，现申子才已将宅基地连同地上房屋转让给廖向荣，但未办理新的《房地产权证》等权属资料，本次估价设定权利人即为廖向荣，如与相关主管部门的登记信息不一致，则本估价报告应做相应调整。

（五）依据不足假设

1. 本次估价委托人未提供估价对象的《房地产权证》，但提供了估价对象《土地使用证发放登记表》和《证明》文件等权属相关资料的复印件，注册房地产估价师在无理由怀疑其真实性、准确性和完整性且无法核实的情况下，假设其真实、准

确和完整。

2. 因估价委托人原因，评估专业人员未能进入估价对象室内进行现场查勘，本估价报告假设估价对象室内布局合理，设施设备均能正常使用，装修档次为普通装修。

（六）估价报告使用限制

1. 本报告仅为法院审理案件提供参考依据而评估房地产市场价格，不对其它用途负责。

2. 本报告估价结果包含地上房屋所有权及其应分摊的土地在剩余使用年限的土地使用权的价值，并包括与估价对象房地产不可分割的满足其合理功能需要的水电等相关配套设施设备的价值，若地上房屋所有权、土地使用权或其配套的设施设备被分割处置时，本报告估价结果无效。

3. 本估价报告的有效期限为壹年（即二〇二〇年八月十二日至二〇二一年八月十一日），若在壹年内，房地产市场发生较大变化，本报告的估价结果应作相应调整，或聘请房地产估价机构重新进行估价。

4. 根据《郁南县人民法院司法委托评估（鉴定）委托书》（案号：（2019）粤5322执764号）约定，本次估价不须向估价委托人提供估价技术报告。

5. 本报告正文及各项附件均为报告的必要组成部分，不可分割使用。

6. 未经本估价机构书面同意，本报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上，报告解释权归本估价机构所有。

7. 本报告的估价结果是基于上述假设和限制条件成立的，若以上假设和限制条件发生变化，则估价结果须作相应调整。

三、估价结果报告

（一）估价委托人

单位名称：郁南县人民法院；

地址：云浮市郁南县都城镇大堤路 66 号。

（二）房地产估价机构

估价机构名称：深圳市世鹏资产评估房地产土地估价顾问有限公司；

法定代表人：王丽芳；

住所：深圳市福田区沙头街道天安社区泰然五路 8 号天安数码城天济大厦五层 F4.85A；

统一社会信用代码：91440300733089399U；

备案等级：壹级；

证书编号：粤房估备字壹 0200023；

有效期限：2022 年 02 月 22 日止。

（三）估价目的

估价目的是为法院审理案件提供参考依据而评估房地产市场价值。

（四）估价对象

本次估价对象为位于云浮市郁南县连滩镇连溪村委菩山村二队黄茅社一幢三层房地产（包括房屋所有权及其应分摊的土地在剩余使用年限的土地使用权，并包括房屋装修装饰及与估价对象房地产不可分割的满足其合理功能需要的水电等相关配套设施设备），详见《估价对象基本状况表》、《估价对象土地状况表》、《估价对象建筑物状况表》。

估价对象基本状况表

房地产名称	建筑结构	权利人	房屋层数	建筑面积 (m ²)
云浮市郁南县连滩镇连溪村委菩山村二队黄茅社一幢三层房地产	砖混结构	廖向荣	三层	405

估价对象土地状况表

估价对象名称	云浮市郁南县连滩镇连溪村委菩山村二队黄茅社一幢三层房地产							
地号	--				土地面积 (m ²)		127.36	
四至	东	道路	南	相邻建筑	西	周边支路	北	相邻建筑
土地类别	宅基地				形状	较规则		
地势	平坦				地质条件	无污染, 无不良地质条件		
土地开发程度	宗地红线外五通 (通路、通给水、通排水、通电、通讯), 红线内土地平整。							
土地使用年限	土地所有制为集体, 无具体使用年限							

估价对象建筑物状况表

估价对象名称	云浮市郁南县连滩镇连溪村委菩山村二队黄茅社一幢三层房地产				
建筑结构	砖混结构		建筑面积 (m ²)		405
登记用途	住宅		现状用途		住宅
总楼层	共3层		所在楼层		整栋
朝向	东		层高		约3.2米
景观	无特殊景观		通风状况		较好
采光条件	较好		噪音影响		较小
建筑格局及户型结构	估价对象为整栋建筑物; 未进入室内, 设定室内格局合理。				
装修情况	估价对象外部装修状况				
	外立面	红砖			
	估价对象内部装修状况				
	内部	未进入室内, 设定为普通装修			
门	防盗门		窗	塑钢窗	
使用与成新度	七成		使用状况		自用

维护	维护与保养	有正常的维护，使用状况良好
	物业管理	自行管理

（五）价值时点

2020年2月11日，即与估价委托人约定的价值时点。

（六）价值类型

本次估价所选用的是市场价值标准。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）估价原则

根据估价委托，结合估价对象的有关情况，遵循估价工作中的独立、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。具体为：

1. 独立、客观、公正原则

“独立”是指估价机构和估价师与相关当事人无利害关系，在估价中不受包括委托人在内的任何单位和个人的影响，应当凭借估价专业知识、经验和应有的职业道德进行估价。“客观”是指估价机构和估价师在估价中不应带着自己的情感、好恶和偏见，应当按照事物的本来面目、实事求是地进行估价。“公正”是指估价机构和估价师在估价中不偏袒相关当事人中的任何一方，应当坚持原则、公平正直的进行估价。

2. 合法原则

估价对象房地产符合城市规划对土地用途、容积率、覆盖率、建筑高度、建筑风格的要求，即应以估价对象合法使用、合法处分为前提进行估价。

3. 价值时点原则

房地产市场是变动的，在不同的时间上，同一宗房地产往往会有不同的价格，估价通常仅是求取估价对象在某个特定的时间上的价值，这个时间就是价值时点，确定价值时点原则的意义在于，价值时点是评估房地产时值的界限。因为房地产价格与政府颁布的有关房地产法律、法规等密切相关，这些法律、法规的发布、变更、实施日期，均有可能影响待估房地产的价值。

4. 替代原则

根据经济学原理，在同一市场内效用相同的商品的价格趋于一致，这一原理同样适用于房地产市场。即在同一市场供需圈内，可以通过调查近期发生交易的、与待估房地产有替代可能的房地产价格和条件，通过与待估房地产进行比较，对其间的差别进行适当的修正后，确定待估房地产的价值。

5. 最高最佳利用原则

最高最佳利用必须同时满足四个条件：在法律上允许、技术上可能、财务上可行、价值最大化。

（八）估价依据

1. 《中华人民共和国土地管理法》；
2. 《中华人民共和国物权法》；
3. 《中华人民共和国城乡规划法》；
4. 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
5. 《中华人民共和国资产评估法》；
6. 《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；
7. 《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；
8. 《郁南县人民法院司法委托评估（鉴定）委托书》（案号：（2019）粤 5322 执 764 号）；
9. 估价对象《土地使用证发放登记表》和《证明》文件等（复印件）；
10. 云浮市郁南县现时房地产市场信息及相关调查资料；
11. 注册房地产估价师实地查勘取得的估价对象实际状况和相关资料。

（九）估价方法

本次估价选用比较法作为房地产的主要估价方法。

① 比较法定义：

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。

② 比较法估价步骤：

- A. 搜集交易实例；B. 选取可比实例；C. 建立比较基础；D. 进行交易情况修正；E.

进行市场状况调整；F. 进行房地产状况调整（包括区位状况、实物状况、权益状况）；
G. 计算比较价值。

③ 比较法计算公式：

房地产比较价值=可比实例成交价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数
×区位状况修正系数×实物状况修正系数×权益状况修正系数

（十）估价结果

注册房地产估价师根据估价对象的有关情况，遵循估价工作中的独立、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。通过对估价对象的区位、实物、权益状况及市场供求等影响其价值的因素进行综合考虑之后，根据市场调查及注册房地产估价师的经验，选取市场比较法对估价对象进行估价。在确定最终估价结果时，我们有以下考虑：

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。比较法测算的估价结果能客观的反映估价对象在公开市场上的最可能成交价格，故本次估价以比较法测算的结果作为本次估价对象的最终估价结果，估价结果详见《估价结果汇总表》。



估价结果汇总表

估价对象	市场比较法			估价结果	
	单价 (元/m ²)	总价 (元)	权重	估价单价 (元/m ²)	市场价值 (元)
云浮市郁南县连滩镇连溪村委菩山村二队黄茅社一幢三层房地产	1,800	729,000	100%	1,800	729,000

则估价对象云浮市郁南县连滩镇连溪村委菩山村二队黄茅社一幢三层房地产的估价单价为 1,800 元/平方米，市场价值为 729,000 元。

(十一) 注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
刘军	4219980142		2020年8月12日
邱振山	4420130229		2020年8月12日

(十二) 实地查勘期

二〇二〇年七月九日至二〇二〇年七月十日

(十三) 估价作业期

二〇二〇年七月九日至二〇二〇年八月十二日。

四、附件

1. 《估价委托书》（复印件）；
2. 估价对象位置图；
3. 估价对象实地查勘情况和相关照片（复印件）；
4. 估价对象权属证明（复印件）；
5. 专业帮助情况及相关专业意见（复印件）；
6. 估价所依据的其他文件资料（复印件）；
7. 房地产估价机构营业执照和估价机构备案证书（复印件）；
8. 注册房地产估价师注册证书（复印件）。

郁南县人民法院司法委托评估(鉴定)委托书

受托机构	深圳市世鹏资产评估房地产土地估价顾问有限公司		
委托事项	对廖向荣权属的位于郁南县连滩镇连溪村委菩山村二队黄茅社一幢三层楼房的价值进行评估。 基准日：2020年2月11日。		
委托要求	1、请出具1式6份鉴定报告； 2、作出评估报告书时一并向本院出具缴费函。		
材料清单	1、郁南县自然资源局土地使用证发放登记表；2、郁南县河口镇龙溪村民委员会证明复印件。		
委托单位	郁南县人民法院	委托日期	2020年6月10日
承办人	周海峰	联系电话	0766-7381812
案件信息	(2019)粤5322执764号 申请执行人：谢月、申月娣、傅锦文、傅勇文 被执行人：廖向荣、廖志坚 案件性质：机动车交通事故责任纠纷		
备注	联系地址：广东省云浮市郁南县都城镇大堤路66号郁南县人民法院 邮编：527199		

委托单位盖章： 2020年6月10日




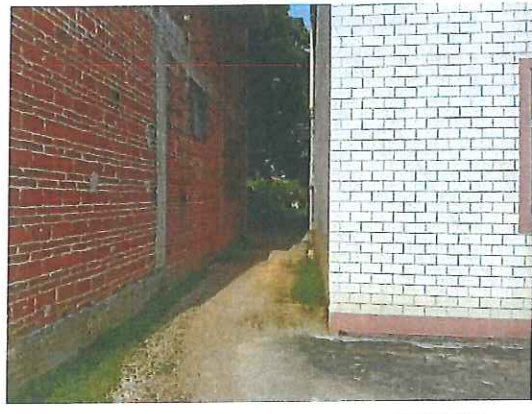




估价对象位置图

估价对象座落：云浮市郁南县连滩镇连溪村委菩山村二队黄茅社一幢三层房地产



估价对象现状照片

房地产名称	云浮市郁南县连滩镇连溪村委菩山村二队黄茅社一幢三层房地
注册房地产估价师	刘军、邱振山
实地查勘时间	2020年7月9日
	
估价对象外立面	入户门
	
侧面	侧面
	
周边支路	周边道路

土地使用证发放登记表

填表日期: 2016.11.14

用地单位(个人)	中樟村		人数	
建设项目及规模	私人住宅楼			
用地面积	0 万 5 千 7 百 式 拾 肆 平方米			
土地属境	土地所有制	集体		
	批准日期			
批准用地机关名称	批准文号			
土地总号				
证号分号				
原权属单位 (M ²)	土地类别	经济社意见	管理区意见	国土所意见
	宅基地			
	合计			
镇政府意见	县国土局审批意见		领证单位(章)	
勘测员	制图员			领证人(章)
	比例尺			
	审核人			
	成图日期			

证明

我本人：申月汉，身份证号码：441229196105274037。

住址：郁南县连滩镇连溪村委会菩山村二队。

在 1997 年 3 月郁南县河口镇绿化村的申子才、廖月凤夫妇向我村的村民郭景坤、郭日升、郭林标三人购买位于我村二队黄茅社（地名）的宅基地，经当地村镇部门同意后自行出资建成三层住宅楼房一幢，该楼房基底面积 135 平方米，总建筑面积约 405 平方米，并办理土地使用证。申子才夫妇在 2003 年因资金需要将上述房屋转让给廖向荣（郁南县河口镇人，身份证号码：442829196810244013），并且申子才、廖向荣买卖双方郁南县河口镇司法所办理法律见证手续。廖向荣买到申子才房产后完成室内装修于 2005 年全家人入住直至现在，与我是邻居。

特止证明。

证明人：申月汉

2019 年 3 月 20 日

证明

我本人：郭飞文，身份证号码：441229198011154914，
住址：郁南县连滩镇连溪村委会菩山村二队。

在 1997 年 3 月郁南县河口镇绿化村的申子才、廖月凤夫妇向我村的村民郭景坤、郭日升、郭林标三人购买位于我村二队黄茅社（地名）的宅基地，经当地村镇部门同意后自行出资建成三层住宅楼房一幢，该楼房基底面积 135 平方米，总建筑面积约 405 平方米，并办理宅基地土地使用证。申子才夫妇在 2003 年因资金需要将上述房屋转让给廖向荣（郁南县河口镇人，身份证号码：442829196810244013），并且申子才、廖向荣买卖双方郁南县河口镇司法所办理法律见证手续。廖向荣买到申子才房产后完成室内装修于 2005 年全家人入住直至现在，与我是邻居。

特止证明。

证明人：郭飞文

2019 年 3 月 20 日

证明

兹有我居委会居民：廖向荣，男，汉族，地址：郁南县河口镇机关城中路 11 号，身份证号码：442829196810244013，在老家郁南县河口镇绿化村委会深龙口村有二幢楼房和一间一层瓦房老屋，一幢占地面积 150 平方米、共三层，建筑面积 450 平方米；另一幢占地面积 80 平方米一层，是他父亲廖贤基的自建房，是廖向荣、廖可荣、廖良共三兄弟的共同房产（廖贤基在 2005 年病故），现只有母亲一人在此房屋居住，其它房屋闲置无人居住；一间一层瓦房老屋 900 平方米（廖向荣占有 225 平方米，该房屋闲置无人居住）；廖可荣在郁南县河口镇河口街建有一幢占地 80 平方米三层半的楼房居住，廖良在郁南县河口镇绿化村委会深龙口村另一处宅基地建有一幢占地 120 平方米三层半的楼房居住，廖向荣在 2003 年向郁南县河口镇绿化村委会人申子才夫妇购买位于郁南县连滩镇连溪村委会菩山村二队黄茅社村一幢占地 135 平方米、建筑面积 405 平方米的三层半楼房居住，廖向荣全家人在该幢楼房居住到现在。


情况属实，特此证明。



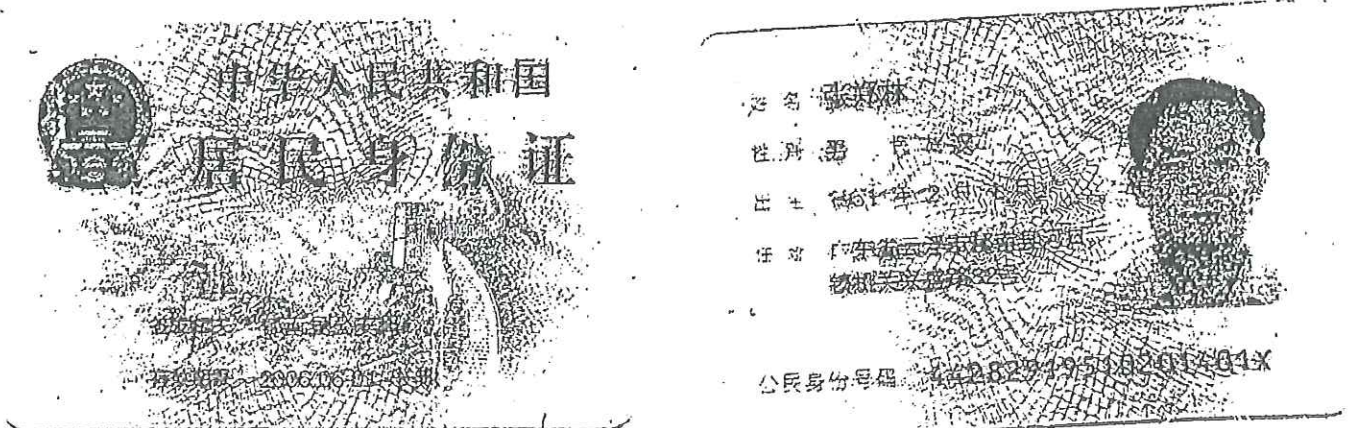
证 明

兹证明河口镇绿化村委公民申子才、廖月凤夫妇将座落在郁南县连滩镇连溪村委菩山二队黄矛社集体土地自建一幢三层楼房，用地面积 135 平方米，建筑面积 405 平方米，于二〇〇三年间将该楼房转让给河口镇绿化村民公民廖向荣，转让该楼房时甲方将土地使用证原件交给乙方（廖向荣），甲乙双方当事人已到郁南县河口法律服务所办理转让房屋法律见证书，由于司法所工作人员变动和办公场所搬迁，档案资料流失，故未及出示原件，特此证明。

证明人：张郑林 

办证见证人：张郑林 

2019 年 4 月 3 日



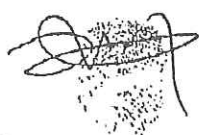



张郑林

在证明

证明

本人申子才（身份证号 442829196803124035）、
廖月凤（身份证号 44282919680815406X）夫妇在1997年向
郭景坤、郭日升、郭林标，三人购买位于连滩镇连溪管理区
菩山村二队黄茅社的宅基地（申月汉屋右边），在经得当地
村镇部门同意后自行出资建成三层住宅房屋一幢，基底面积
约135平方，总建筑面积约405平方，并办理宅基地土地使
用证（坐落：_____），2003年因急需资金将上述房
屋依法转让给廖向荣（男，汉族，河口镇人，身份证号
442829196810244013），转让事项在河口镇司法所已办理鉴
证手续（法律见证书），转让后该房屋宅基地土地使用证原件
已交给廖向荣本人，现该宅基地房屋权属人为廖向荣。

附：申子才身份证复印件及购买宅基地相关证明材料。

证明人：   

2019年3月18日

郁南县河口镇龙溪村民委员会

证明 10月

兹证明河口镇绿化村委员会：申英才：原月凤夫妇在1997年在郁南县连滩镇建设村接基山村以集体经济土地自建一栋三层楼房，用地面积135平方米，建筑面积405平方米。当时该在连滩镇政府国土所作，该土地使用证是线国所的同乡经手办理的，办好证后将该土地使用证发给申英才的。情况属实，特此证明。

证明人： 范如东

办证经手人： 范如东

2011年4月8号

联系电话：13435933656



转证余地确权

明确说明镇连续薯山村薯芽社新林林旧屋
 情余地一幅座落于连水镇连续薯山村薯芽社，原
 主梁任拾，其在申子才未翻建以前，其地至西面南角为
 止。申子才增建以后，林林旧屋此地为薯芽社任拾公分界
 申各有贰拾伍份。今任拾，在薯林林确权给申子才
 以后一切事宜，（属地争议，同时死临，其间如有人阻挠）
 一切责任均由薯林林负责。经其本人同意，有确权
 书给申子才永久使用，在申子才于十一月十一日起。
 确权所推申子才，双方不得反悔，以此为准。

立据人：[Redacted]

受据人：申子才

七〇年十一月十一日

补充. 概算范围内在竣工验收
之前有关事宜及属地的一切
事务(属地争议同时在施工期间如
有人阻挫), 一切责任均由部
队负责。

双方协议

申子木属南面花墙回廊度至40公尺

郭研峰边 (其中40公尺回廊^南边)

东面花前面积体度边1750是郭研峰

边 双方同意

申子木

郭研峰

1971.11.11

转让房屋宅基地证明

今有在河子镇普山村郭景坤原有宅基地座落在
在河子镇，在溪管区普山二队，有社，1间房屋在右边，
正面向南，宽度拾伍米，长度拾米，其中靠中间一边
有铁路，经其本人同意有偿转让给申子才永久性使用。
在一九九七年四月十二日起，产权属申子才所有，双方不得
反悔，以此为据。

立据人：郭景坤

见证人：郭海

一九九七年四月十二日

转让旧屋宅基地执据

今有蓝河镇铁砦山村郭景坤原有宅基地座落在
东明镇 蓝河管区铁砦山二队街东社 申子才屋右边

正面向南 宽度壹拾伍米 长度壹拾米 其中申子才屋右边

有铁路 经其本家人同意有偿转让给申子才永久使用

自一九七九年四月十二日起 产权归申子才所有 双方不得
反悔 以此为据

转让人 郭景坤

见证人 郭海

一九七九年四月十二日

转让房屋宅基地申请书

今有赵河乡新庄村郭景坤原有宅基地座落
在河滩在渠管理石善山三尖前空地中原又建房屋
面向南宽度为拾伍米长度拾米长宽坎类其前有冲沟
上有架架路经其本人同意有欲转让给申子木承
受使用在九九七年四月十二日起转让申
子木所有双方不得反悔以此为据

转让人郭景坤

受让人申子木

一九九七年四月十二日



姓名 郭景坤
性别 男 民族 汉族
出生 1934年8月6日
住址 河东乡南渠连年队
在溪善山村

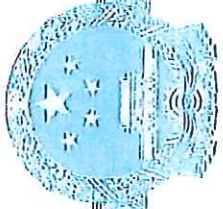
一九九七年四月十二日
0081148

专业帮助情况及相关专业意见

本次估价报告没有其他专业帮助情况及相关专业意见。

估价所依据的其他文件资料

本次估价报告没有依据其他文件资料。



营业执照

(副本)

统一社会信用代码
91440300733089399U



名称 深圳市世鹏资产评估房地产土地估价顾问有限公司

类型 有限责任公司

法定代表人 王丽芳

成立日期 2001年11月28日

住所 深圳市福田区沙头街道天安社区泰然五路8号天安数码城天济大厦五层F4.85A

重要提示

1. 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。

2. 商事主体经营范围和许可审批项目等有关企业信用事项及年报信息和其他信用信息，请登录后角的企业信用信息公示系统或扫描右上方的二维码查询。

3. 各类商事主体每年须于成立周年之日起两个月内，向商事登记机关提交上一自然年度的年度报告。企业应当按照《企业信息公示暂行条例》第十条的规定向社会公示企业信息。



2019年07月11日

登记机关

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: 深圳市世鹏资产评估房地产土地估价顾问有限公司
法定代表人: 王丽芳
(执行事务合伙人)

住所: 深圳市福田区沙头街道天安社区泰然五路8号天安数码城天济大厦五层F4.85A

统一社会信用代码: 91440300733089399U

备案等级: 壹级

证书编号: 粤房估备字壹0200023

有效期限: 2022年02月22日止



发证机关(公章) 07月26日



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 holder 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.



发证机关
 No. 00152596

姓名 / Full name

刘军

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

422431197005140062

注册号 / Registration No.

4219980142

执业机构 / Employer

深圳市世鹏资产评估房地产土地估价顾问有限公司

有效期至 / Date of expiry

2021-4-19

持证人签名 / Holder's signature





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统一监制。

本证书合法持有人有权在全国范围内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 uniformly printed and supervised 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 on a nationwide scale.



No. 00190619

姓名 / Full name

邱振山

性别 / Sex

男



身份证件号码 / ID No.

130430198204010012

注册号 / Registration No.

4420130229

执业机构 / Employer

深圳市世鹏资产评估房地产土地估价顾问有限公司

有效期至 / Date of expiry

2022-09-16

持证人签名 / Bearer's signature