



房地产估价报告

项目名称：位于广州市萝岗区（现黄埔区）九龙镇宝龙三街（现宝龙二街）12号一宗城镇住宅用地及地上一项住宅用途建筑物（土地使用权面积 99.00 平方米，建筑面积 608.93 平方米）的房地产市场价格评估

估价委托人：广东省广州市黄埔区人民法院

估价机构：广东金兰德房地产土地资产评估规划有限公司

注册房地产估价师：钟启宏 4420200019

王绍年 4419980186

估价报告出具日期：2021年06月24日

估价报告编号：粤金估房字[2021GZ]-ZE2676号



致估价委托人函

广东省广州市黄埔区人民法院：

受贵院委托，我公司对位于广州市萝岗区（现黄埔区）九龙镇宝龙三街（现宝龙二街）12号一宗城镇住宅用地及地上一项住宅用途建筑物的房地产市场价格进行评估。我们遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》《中华人民共和国土地管理法》等法律法规，以及国家标准《房地产估价规范》，秉持独立、客观、公正的立场，坚持合法原则、替代原则、价值时点原则，经过实地查看和市场调查，采用科学的计算方法，确定估价对象房地产市场价格。

1、估价目的：为广东省广州市黄埔区人民法院审理案件提供价格参考。

2、估价对象：位于广州市萝岗区（现黄埔区）九龙镇宝龙三街（现宝龙二街）12号一宗城镇住宅用地及地上一项住宅用途建筑物用房，详见《房地产估价结果明细表》。估价对象具体范围包括房屋及附属于房屋建筑物的供水、供电、电讯、排水、消防等辅助设施和土地使用权分摊价值。

3、价值时点：依估价目的、接受估价委托的时间、以及现场查看时间，经与估价委托人协商，确定为2021年06月10日。

4、价值类型：为估价对象在价值时点按法定用途、符合本报告假设限制条件的房地产市场价格。

5、估价方法：比较法、基准地价系数修正法、成本法。

6、估价结果：估价对象为广州市萝岗区（现黄埔区）九龙镇宝龙三街（现宝龙二街）12号一宗城镇住宅用地及地上一项住宅用途建筑物的房地产市场价格（包含土地出让金）：

评估单价：详见《房地产估价结果明细表》；

市场价值：521.97万元（取整到百位）；

（大写：人民币伍佰贰拾壹万玖仟柒佰元整）。

特别提示：（1）估价结果不包括估价对象原有的担保物权和其他法定优先受偿权，也不包括原有的租赁权和用益物权。（2）估价结果没有扣除交易过程发生的处置费用和税金。（3）本次估价结果不应作为价格实现的保证。（4）本估价报告使用期限自2021年06月24日-2022年06月23日。（5）欲知详情，请阅读本估价报告全文。

广东金兰德房地产土地资产评估规划有限公司

法定代表人：

二〇二一年六月二十四日

房地产估价结果明细表

委托人: 广东省广州市黄埔区人民法院		价值时点: 2021年06月10日		估价机构: 广东金兰德房地产土地资产评估规划有限公司						
序号	不动产登记号	坐落	权利人	土地用途	土地使用权终止日期	土地开发程度	现状容积率	土地使用权面积 (m ²)	地面单价 (元/m ²)	评估价值 (万元)
1	2012 国用 5000108	广州市萝岗区九龙镇 宝龙三街 12 号	吴文彬	城镇住宅 用地	2075/4/14	宗地红线外 六通, 红线内 平整	6.15	99.00	39,500	391.05
序 号	不动产权登记 字 号	坐 落	权 利 人	建 筑 用 途	建 筑 结 构	总 楼 层	楼 龄	建 筑 面 积 (m ²)	评 估 单 价 (元/m ²)	评 估 价 值 (万 元)
2	—	广州市萝岗区九龙镇 宝龙三街 12 号	吴文彬	住宅	钢筋混凝土 结构	六层	约 10 年	608.93	2,150	130.92
合 计										521.97

备注: 1、根据广州市黄埔区新龙镇镇龙社区居民委员会的复函, 估价对象位于镇龙宝龙三街 12 号, 因按“广州市四标四实”工作要求, 门牌已变更为“宝龙二街 12 号”, 与现场查勘门牌地址一致; 2、委托人提供的广州开发区规划和自然资源局、广州市规划和自然资源局黄埔区分局《关于(2020)粤 0112 执 11653 号《咨询函》的复函》, 显示估价对象地上建筑物未办理不动产登记, 宗地欠缴规费由局(增城区分局)用地科核计、追缴; 根据估价目的及要求, 本次评估采用土地使用权和地上建筑物分开评估的方法, 地上建筑面积以我司测量报告【粤金测字[2021]-39】的结果为准, 本评估结果已包含土地出让金, 未剔除除房地产交易需补缴的土地出让金, 根据相关文件, 土地未办理有偿使用手续, 若交易时, 应补缴土地出让金, 按房地产实际成交价 × 1.6% (仅供参考), 其体数额以有关部门计算结果为准; 4、本次评估按实测建筑面积计算估价对象土地的容积率, 若与实际规划批准的容积率不符, 我司需修改评估结果或重新评估, 敬请报告使用人注意。

估价机构: 广东金兰德房地产土地资产评估规划有限公司
二〇二一年六月二十四日



目录

估价师声明	1
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	3
五、依据不足假设	3
六、特别事项说明	3
七、估价的限制条件	3
估价结果报告	5
一、估价委托人	5
二、估价机构	5
三、估价目的	5
四、估价对象	5
五、价值时点及其确定理由	8
六、价值定义	8
七、估价原则	8
八、估价依据	9
九、估价方法	10
十、估价结果	10
十一、注册房地产估价师	12
十二、实地查勘期	12
十三、估价作业日期	13
十四、估价报告应用的有效期	13
附件	14

估价师声明

我公司注册房地产估价师于 2021 年 06 月 10 日进行了现场查勘，现郑重声明：

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《房地产估价规范》（国家标准 GB/T50291-2015）和《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）的规定进行估价工作，撰写估价报告。

5、本估价报告仅为委托人（广东省广州市黄埔区人民法院）审理案件提供价格参考而出具的，但受本估价机构估价人员的职业水平和能力的影响；

6、没有其他专业机构或个人对本估价报告提供重要的专业帮助；

7、其他声明事项：出于职业责任，我们与委托人进行必要沟通，避免对本估价报告使用不当的情况发生，提示估价报告使用者合理并恰当使用估价报告，并声明不承担相关当事人决策的责任；

8、未经本估价机构书面同意，本报告的全部或任何一部分均不得向委托人、报告使用者、报告审查部门以外的单位和个人提供，也不得以任何形式公开发表。

估价假设和限制条件

一、一般假设

1、本估价报告的估价结果采用公开市场价值标准，价值时点的房地产市场为正常、公平和公开的市场。

2、不考虑特殊买家或关联方交易，也不考虑估价对象合并、分割等特殊交易；交易双方所获信息是平等或对称的，并谨慎对待出售房地产及相关权益。

3、权属方合法取得估价对象相关权益并支付有关税费，估价对象无产权纠纷和他项权利限制，任何有关估价对象的运作方式、程序完全符合国家和地方的有关法律法规和建设规划、使用条件规本报告评估是对估价对象在法定用途、状态不变并持续使用，在价值时点的外部经济环境前提下为本报告书所列明的目的和假设限制条件下的现行公开市场价值条件进行的，无特殊指定情况下，计价金额以人民币元为单位。

4、估价人员对估价对象的现场查勘仅限于估价对象在查勘日（2021年06月10日）的外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，本报告假设估价对象符合国家有关技术、质量、验收规范，符合国家有关安全使用标准。

5、本报告评估是对估价对象在现有用途、状态不变并持续使用，在价值时点的外部经济环境前提下为本报告书所列明的目的和假设限制条件下的现行公开市场价值条件下进行的，无特殊指定情况下，计价金额以人民币“元”为单位。

6、我们已在能力范围内核实了领勘人指认的物业位置和界址，但不排除领勘人误指或恶意指认的可能，如果位置失实或界址不清晰，则需重新对该物业进行评估。

二、未定事项假设

本次估价的估价对象不存在未定事项，故本报告无未定事项假设。

三、背离事实假设

本次估价的估价对象不存在背离事实事项，故本报告无背离事实假设。

四、不相一致假设

本次估价的估价对象不存在不相一致事项，故本报告无不相一致假设。

五、依据不足假设

1、估价对象楼龄由我司现场查勘人员参考所在路段同类房屋情况及委托人介绍，并结合估价经验判断得出，受客观条件限制，可能与实际建造时间有差异，实际楼龄应查核建设主管部门验收时间。

六、特别事项说明

1、根据广州市黄埔区新龙镇镇龙社区居民委员会的复函，估价对象位于镇龙宝龙三街 12 号，因按“广州市四标四实”工作要求，门牌已变更为“宝龙二街 12 号”，与现场查勘门牌地址一致。

2、委托人提供的广州开发区规划和自然资源局、广州市规划和自然资源局黄埔区分局《关于（2020）粤 0112 执 11653 号《咨询函》的复函》，显示估价对象地上建筑物未办理不动产首次登记，宗地欠缴规费由局（增城区分局）用地科核计、追缴；本评估结果已包含土地出让金，未剔除房地产交易需补缴的土地出让金，根据相关文件，土地未办理有偿使用手续，若交易时，应补缴土地出让金，按房地产实际成交价 $\times 1.6\%$ （仅供参考）收取，具体数额以有关部门计算结果为准。

3、估价对象 1 仅为土地使用权价值，估价对象 2 仅为建筑物价值，不含土地使用权分摊价值，地上建筑面积以我司测量报告【粤金测字[2021]-39】的结果为准，敬请使用人注意。

4、本次评估按实测建筑面积计算估价对象土地的容积率，若与实际规划批准的容积率不符，我司需修改评估结果或重新评估，敬请报告使用人注意。

七、估价的限制条件

1、本报告估价结果为估价对象在价值时点的市场价值，该估价结果只为委

托人（广东省广州市黄埔区人民法院）审理案件提供价格参考依据，不作其他用途，其他用途的运用均属无效。

2、在房地产市场没有发生重大变化的前提下，本估价报告的有效期为一年，即自 2021 年 06 月 24 日至 2022 年 06 月 23 日止。如超过有效期或价值时点之后、有效期之内估价对象或国家经济形势、城市规划、房地产税费政策等发生变化，对估价结果产生明显影响时，委托人应及时聘请房地产评估机构对估价结果作相应调整或重新估价。

3、本次估价中运用的法律权属及其证明资料（复印件）主要依据委托人提供的相关资料，本公司估价人员未能见原件，估价人员已对相关资料给予了必要的关注。我司未得到授权也没有法定资格向政府有关部门核实委托人所提供资料的真伪，委托人和相关当事方承担如实告知的责任，对其所提供全部资料的真实性、合法性及合理使用估价报告负责；建议有关法律权属及其证明资料的确定最终以有权机关确认为准，若与委托人向我们提供的资料存在差异，本公司保留对报告书的修正权。

4、本报告仅为估价对象于价值时点 2021 年 06 月 10 日的房地产市场价格价值而出具，不对房地产权属负责。

5、根据委托方提供的《委托评估函》〔（2021）穗黄法司法委托 10 号〕记载，本次评估无约定价值时点。本次评估按现场勘查时房屋状况进行评估，并确定价值时点与现场勘察之日一致。

6、本估价报告未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及出现不可抗力因素对估价结果的影响。

7、估价结果的有效性有赖于本次估价的前提、假设限制以及遵循的经济原则，这些条件是由本公司估价人员根据估价对象实际情况并结合估价相关规定综合提出的，具有客观性和合理性，以上条件若不成立，本估价结果无效。

8、本估价报告及附件须同时完整使用方为有效，本公司不对仅使用报告中部分内容或不同时使用所可能导致的任何损失承担责任。

9、本报告未考虑抵押、担保、查封等权利限制因素对评估价值的影响。

估价结果报告

一、估价委托人

委托人：广东省广州市黄埔区人民法院
联系人：严巧玲
地址：广州市黄埔区大沙东路 313 号 1304 室
电话：020-83006430

二、估价机构

估价机构全称：广东金兰德房地产土地资产评估规划有限公司
法定代表人：王绍年
估价机构地址：广东省广州市越秀区华乐路 53 号 7 楼 H2 房
房地产估价资质等级：壹级
房地产估价资质证书编号：粤房估备字壹 0100030
房地产估价资质有效期：2024 年 05 月 24 日止
统一社会信用代码：91440000724365611U
经营范围：资产评估，房地产及附属设施评估，土地评估，提供地产及物
业信息咨询，工程测量，不动产测绘，土地规划
联系人：廖海杰
联系电话：020-87697233

三、估价目的

为委托人（广东省广州市黄埔区人民法院）审理案件提供市场价值参考。

四、估价对象

1. 估价对象范围

本次评估以委托人所提供的《广州市不动产登记查册表》等记载，此次需要

评估的是广州市萝岗区九龙镇宝龙三街 12 号一宗城镇住宅用地及地上一项住宅用途建筑物的房地产，土地使用权面积 99.00 平方米，建筑面积 608.93 平方米，建筑物装修状况以实地查勘为准。此次估价中不考虑可能存在的限制因素，也不包括室内的动产及房屋的附属设备的评估。

(1) 名称：位于广州市萝岗区九龙镇宝龙三街 12 号一宗城镇住宅用地及地上一项住宅用途建筑物；

(2) 坐落：估价对象位于广州市萝岗区九龙镇宝龙三街 12 号，现状地址为广州市黄埔区九龙镇宝龙二街 12 号，东至冷巷，南至宝龙二街，西至冷巷，北至冷巷。

(3) 规模：土地使用权面积 99.00 平方米，建筑面积 608.93 平方米；

(4) 估价对象其他基本状况详见下表。

序号	不动产登记 字号	坐落	权利人	土地用 途	土地使用 权终止日期	土地开发程 度	现状容 积率	土地使 用权面 积 (m ²)
1	2012 国用 5000108	广州市萝岗区 九龙镇宝龙三 街 12 号	吴文彬	城镇住 宅用地	2075/4/14	宗地红线外 六通，红线 内平整	6.15	99.00
序号	不动产登记 字号	坐落	权利人	建筑用 途	建筑结 构	总楼层	楼龄	建筑面 积 (m ²)
2	——	广州市萝岗区 九龙镇宝龙三 街 12 号	吴文彬	住宅	钢筋混凝 土 结构	六层	约 10 年	608.93

(5) 其他需要说明的状况：根据委托人提供的资料登载，估价对象已办理抵押登记。根据估价目的，本次估价未考虑抵押权等优先受偿权利对估价结果的影响，估价对象是没有拖欠物业管理费、未完结诉讼等其他优先受偿权利。

3、土地基本状况：

(1) 四至：估价对象整体东至冷巷，南至宝龙二街，西至冷巷，北至冷巷。

(2) 土地形状：形状为规则四边形。

(3) 土地基本情况：土地权利性质为国有土地，用途为城镇住宅用地，占有部分为全部，土地使用权终止日期为 2075 年 04 月 14 日。

(4) 开发程度：估价对象所在宗地地势平坦，所在宗地内外开发程度为“五

通一平”。

4、建筑物基本状况

(1) 建筑楼龄：楼龄约 10 年。

(2) 建筑结构：钢筋混凝土结构。

(3) 楼层：估价对象总楼层为 6 层，整幢评估。

(4) 装饰装修：外墙贴条形砖和方形砖，内部地面铺瓷砖，内墙刷乳胶漆，天花刷乳胶漆、跌级和石膏线；卫生间、厨房地面铺防滑地砖，内墙瓷片到顶；装铝合金窗、不锈钢门和木门。

(5) 设施设备：水电、消防等设备较齐全。

(6) 维护状况：估价对象整体维护保养情况较好。

(7) 成新度：现场勘查房屋结构完好，属完好房，建筑物成新度较高。

(8) 垂直交通设施：楼梯。

(9) 层高：估价对象首层层高约 4 米，2 层以上层高约 3 米。

(10) 朝向：南向。

(11) 用途：用途为住宅，现自住或出租，使用现状较好。

5. 区位状况

(1) 位置状况

估价对象位于广州市萝岗区（现黄埔区）九龙镇宝龙三街（现宝龙二街）12 号，整体东至冷巷，南至宝龙二街，西至冷巷，北至冷巷。

(2) 交通状况

估价对象由广汕公路（镇龙大道）和九龙大道等组成对外交通道路，附近有“镇龙墟”公交站，有 345 路、365A 路；、441 路、443 路、节假日公交专线 10 路等公交车线路经过，周边停车较方便，距离地铁 21 号线“镇龙西”和“镇龙”站均约 1.2 公里，公共交通便捷度较高。

(3) 配套状况

估价对象位于广州市黄埔区九龙镇，周边以住宅为主，居住集聚度较高；附近有泓澈综合市场、镇龙新市场、美佳购物广场、雅居乐中泰天境幼儿园、小太阳幼儿园、九龙第二小学、镇龙第二中学、广州市农村商业银行、萝岗区红十字会医院、街心公园等，市政与生活配套较完善。

五、价值时点及其确定理由

依估价目的、接受估价委托的时间、以及现场查勘时间，确定为 2021 年 06 月 10 日。

六、价值定义

本估价报告出具的估价结果是在价值时点当时的市场状况下的房地产市场价格。市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，估价对象在价值时点进行正常公平交易的价值估计数额。

七、估价原则

1. 独立、客观、公正原则

在房地产价格评估时，要求房地产估价师站在中立的立场上，评估出对各方当事人来说均是公平合理的价值。

2. 合法原则

在房地产价格评估时，必须确认估价对象有合法的产权，估价对象的用途必须合法，权利人对该房地产在法律上有处分的权利。

3. 最高最佳利用原则

对估价对象的用途，要坚持在法律上许可、技术上可能、经济上可行、经过充分合理的论证，能使估价对象的价值达到最大化的一种使用。

4. 替代原则

在市场竞争机制作用下，某宗房地产的价格，受与其用途相同、区位相近、具有可替代性的其它房地产的价格的影响和牵制，价格趋于相同或一致。

5. 价值时点原则

价值时点原则要求房地产估价结果应是估价对象在价值时点时的客观合理价格或价值。

6. 预期收益原则

对于地价的评估，重要的并非是过去而是未来。过去收益的重要意义，在于推测未来收益变化的动向提供依据。估价人员必须了解土地的收益状况，并对土地市场现状、发展趋势、政治经济形势，以及政策规定等影响进行细致的分析，

对预期收益作出准确判断。

八、估价依据

1、有关法律、法规和政策依据

(1) 《中华人民共和国土地管理法》(中华人民共和国主席令第 28 号, 2019 年 8 月 26 日, 通过关于修改土地管理法、城市房地产管理法的决定, 2020 年 1 月 1 日起施行);

(2) 《中华人民共和国城市房地产管理法》(中华人民共和国主席令第 72 号, 2019 年 8 月 26 日, 通过关于修改土地管理法、城市房地产管理法的决定, 2020 年 1 月 1 日起施行);

(3) 《中华人民共和国民法典》(2020 年国家主席令第 45 号, 2021 年 1 月 1 日);

(4) 《中华人民共和国资产评估法》(中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于 2016 年 7 月 2 日通过, 中华人民共和国主席令第 46 号颁布, 自 2016 年 12 月 1 日起施行);

(5) 《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, 已于 2018 年 6 月 4 日由最高人民法院审判委员会第 1741 次会议通过, 自 2018 年 9 月 1 日起施行);

(6) 《关于当前形势下进一步做好房地产纠纷案件审判工作的指导意见》的通知(法发〔2009〕42 号);

(7) 《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, 已于 2009 年 8 月 24 日由最高人民法院审判委员会第 1472 次会议通过, 自 2009 年 11 月 20 日起施行)。

2、有关估价标准依据

(1) 《房地产估价规范》(国家标准 GB/T50291-2015)(2015 年 12 月 1 日实施);

(2) 《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)(2014 年 2 月 1 日实施)。

3、估价委托书等估价委托人提供的资料依据

- (1) 《委托评估函》[(2021)穗黄法司法委托10号];
- (2) 《广州市不动产登记查册表》等;

4、估价机构、估价师掌握和搜集的有关材料依据

- (1) 估价人员现场查勘、调查、收集的相关资料。

九、估价方法

根据《房地产估价规程》，房地产估价应在遵循估价原则的前提下，采用科学、合理的方法进行评估，房地产评估的主要方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法和基准地价系数修正法等。

估价师结合此次评估目的，根据委托人提供的权属证明材料，经过实地勘查，认真的调查分析，选择适当的评估方法：

估价对象1为城镇住宅用地，适合使用的估价方法包括比较法、成本法、基准地价系数修正法，经估价人员调查和查阅相关资料，由于估价对象周边或相类似供需圈内，城镇住宅用地土地交易市场较成熟，交易较活跃，能收集到足够的土地交易案例，故适宜采用比较法；成本法是以开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益来推算土地价格的方法，一般适用于新开发土地、工业用地，但估价对象当地上述相关费用难以获得，故认为估价对象1的市场价值不评估适宜使用成本法；基准地价系数修正法的运用主要依据评估宗地所在城市有较完整的基准地价体系，其理论依据主要是替代原理，所得到的土地价格是一种比准价格，该方法操作较简单、快捷，有较强的理论基础（地租理论），广州市于2020年已更新国有建设用地使用权基准地价，距离价值时点较近，故本次评估适宜使用基准地价系数修正法。因此，本次评估对估价对象1采用比较法和基准地价系数修正法进行测算。

估价对象2仅为地上建筑物的价值，不包含土地使用权价值，估价对象当地住宅等建造成本、建造有关税费等参数容易收集，故适宜采用成本法；相邻同区域范围有较多同类型的租赁案例，适用于估价对象的整体价值评估，但本次评估采用的房地分估的方法，一般难以剥离土地和建筑物市场租金，故不具备使用收

益法的客观条件；而假设开发法对于已建成的房地产相对不适合使用。因而本次估价对估价对象 2 的价值仅采用成本法进行估价。

※比较法

比较法是指在评估估价对象时，根据替代原则，将估价对象与在同一区域内较近时期内已发生交易的类似房地产交易案例进行对照比较，并根据后者已知的价格，参照该房地产的交易情况、期日、区位状况、实物状况以及权益状况等差别，修正得出估价对象的价值时点的房地产价格的方法，通常把由比较法求得的价格称为比较价格。其计算公式为：

$$\text{估价对象价格} = \text{交易状况修正系数} \times \text{市场状况调整系数} \times \text{区位状况调整系数} \times \\ \text{实物状况调整系数} \times \text{权益状况调整系数} \times \text{可比实例房地产价格}$$

※基准地价系数修正法

基准地价系数修正法是利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等评估成果，按照替代原则，就委估宗地的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，进而求取委估宗地在估价期日价格的方法。

计算公式：

$$P_{zd} = P_{sg} \times (1 + \sum K) \times A_o \times A_y \times A_t \times A_j + F$$

P_{zd} ——待估宗地总地价

P_{sg} ——待估宗地所在级别的级别价或区片价（楼面地价）

$\sum K$ ——区域因素修正系数之和

A_o ——其他个别因素修正系数

A_y ——使用年期修正系数

A_t ——估价期日修正系数

A_j ——容积率修正系数

F ——开发程度修正

※成本法

成本法是指求取估价对象在价值时点的重置价格或重建价格，然后扣除折旧，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。其实质是通过对比估价对象

不动产的各组成部分的市场价格的估算，最终确定估价对象整体的市场价格。

建筑物价值 = (开发成本+管理费+销售费用+利息+利润+税费) - 折旧

其中: 开发成本 = 勘察设计和前期工程费+建安工程费+基础设施建设费+公共配套设施建设费+开发期间税费

十、估价结果

经估价人员现场查勘和对当地市场进行分析，按照房地产评估的基本原则和估价程序，根据估价对象房地产的特点，采用科学的方法进行评估，得到估价对象房地产在价值时点法定用途、权利完整的情况下，于价值时点 2021 年 06 月 10 日的房地产市场价格（包含土地出让金）为：

评估单价：详见《房地产估价结果明细表》；

市场价值：合计 521.97 万元（取整到百位）；

（大写：人民币伍佰贰拾壹万玖仟柒佰元整）。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册证书号	签名	日期
钟启宏	4420200019	 	2021 年 06 月 24 日
王绍年	4419980186		2021 年 06 月 24 日

十二、实地查勘期

实地查勘期：2021 年 06 月 10 日

十三、估价作业日期

估价作业日期：2021年06月10日至2021年06月24日

十四、估价报告应用的有效期

自估价报告出具之日起计壹年内有效，即2021年06月24日—2022年06月23日。

附件

- 附件 1. 委估房地产位置示意图;
- 附件 2. 委估房地产现场勘验照片;
- 附件 3. 《委托评估函》(2021)穗黄法司法委托 10 号] (复印件);
- 附件 4. 《广州市不动产登记查册表》等 (复印件);
- 附件 5. 勘验笔录 (复印件);
- 附件 6. 房地产价格评估机构营业执照 (复印件);
- 附件 7. 房地产价格评估机构资格证书 (复印件);
- 附件 8. 房地产估价师注册证书 (复印件)。

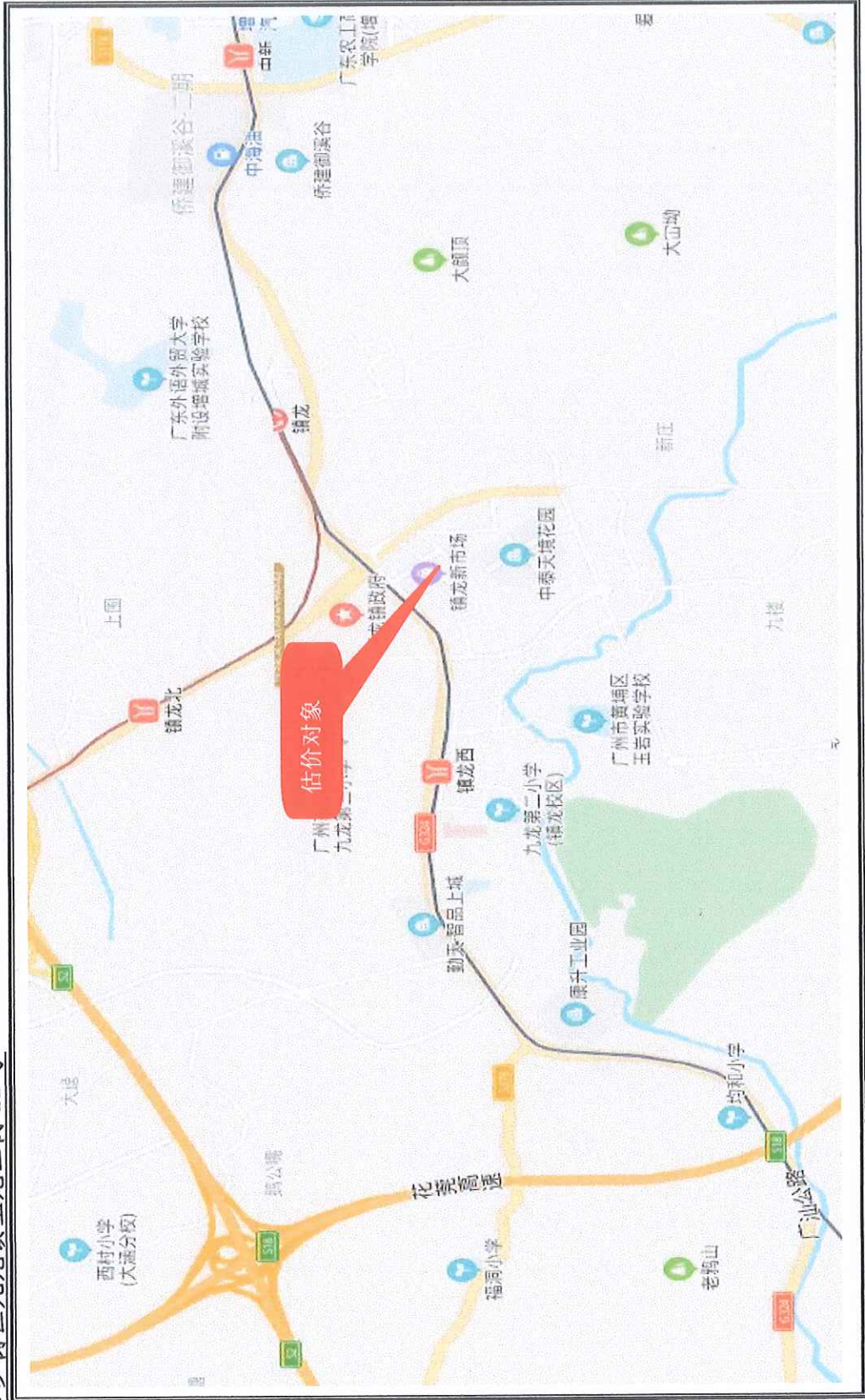
(本页以下无正文)

二〇二一年六月二十四日



位置示意图

地址：广州市萝岗区九龙镇宝龙三街12号





现状照片

地址：广州市萝岗区九龙镇宝龙三街 12 号

 <p>2021/6/10 11:33</p>	 <p>2021/6/10 11:32</p>	 <p>2021/6/10 11:33</p>
估价对象外立面	估价对象门牌	估价对象现状
 <p>2021/6/10 11:34</p>	 <p>2021/6/10 11:34</p>	 <p>2021/6/10 11:34</p>
估价对象现状	估价对象现状	估价对象现状
 <p>2021/6/10 11:34</p>	 <p>2021/6/10 11:34</p>	 <p>2021/6/10 11:34</p>
估价对象现状	估价对象现状	估价对象现状
 <p>2021/6/10 11:34</p>	 <p>2021/6/10 11:34</p>	 <p>2021/6/10 11:32</p>
估价对象现状	估价对象天面层	估价对象所临道路

广东省广州市黄埔区人民法院

委托评估函

(2021)穗黄法司法委托 10 号

广东金兰德房地产土地资产评估规划有限公司：

本院审理的（2020）粤 0112 执 11653 号一案，在审理中依法对吴文彬名下位于九龙镇宝龙三街 12 号（萝增国用字 2005B0600077 号）土地及地上建筑物进行评估。经本院摇珠选定，你司为中签机构。现本院委托你司对上述财产按以下要求进行评估。（特别注意：你司是否具备评估该标的物的资质，应在评估报告中作特别说明。）

- 1、按现状评出标的物的市场价格。
- 2、在评估报告中列明标的物证照是否齐备，补齐证照需要的费用，标的物的瑕疵等有关情况。
- 3、评估不动产的，需根据方位图，到实地核对登记编号与实际使用编号是否一致。对没有核对或核对错误造成的损失承担责任；核对时发现登记编号与实际使用编号不一致的，应及时告知本院，以便予以解决。
- 4、评估费：按照拍卖成交价或抵债价，按有关行业收费标准进行收取，并在评估报告中列明收取标准、计算公式

及收费依据。

5、委托有效期为 30 天，即从 2021 年 5 月 8 日起至 2021 年 6 月 7 日止，如超期未能评出的，应书面提出延期，得到本院批准后方有效。否则，本次委托因超过有效期而自然失效，委托终止。

6、请你司在接到委托函之日起 3 日内确定现场勘验的时间并提前 5 日书面通知本院。如需补充资料，应在接到委托函之日起 10 日内向本院提出。在评估期间，评估人员不得与本案双方当事人私下接触，需要当事人提交有关评估资料的，应通过本院进行。

7、评估报告有效期应在首页显著位置标出。请你司制作并向本院提交书面评估报告（一式六份）。评估报告电子文档发送至广州市黄埔区人民法院电子邮箱 (huangpfy111@sohu.com)。

二〇二一年五月八日



联系人：严巧玲、陈梓钊

联系电话：83006430、83006342，

传真：83006577

联系地址：广州市黄埔区大沙东路 313 号 1304 室

关于广东省广州市黄埔区人民法院咨询函 的回复

广东省广州市黄埔区人民法院：

关于咨询函收悉，我社区经调查后熟知关于大坦村村民吴文彬（440125197211053417）名下位于镇龙宝龙三街 12 号的自建房（萝增国用字 2005B0600077），因我社区按照原九龙镇政府关于“广州市四标四实”工作的要求，对辖区内门牌进行重编整理，现变更为宝龙二街 12 号。

此复。



镇龙社区前台电话：82874338

广州市不动产登记查册表

不动产单元号:

坐落:广州市萝岗区九龙镇宝龙三街 12 号

不动产自然状况登记信息	
不动产登记字号: 2012 国用 5000108	权属状态: 现势
不动产权证号: /	
权利类型:	面积: 99 平方米
权利性质: 国有土地	不动产使用年限:
不动产使用期限 (起始):	不动产使用期限 (终止):
登记时间: 2012-10-15	注销时间:

宗地状况	宗地代码: 44012015001GB00019	用途: 城镇住宅用地
	宗地面积: 99.0139	宗地四至-南: 内街
	宗地四至-东: 吴振明	宗地四至-北: 蒋斌光
	宗地四至-西: 郭丽敏	价格: 0 万元
	等级:	容积率:
	权利设定方式: 地表	建筑限高: 0
	建筑密度: 0	

权利人登记信息			
不动产权证书号: /			
权利人: 吴文彬	占有部分: 全部	共有方式: /	
证件种类: 身份证	证件号: 440125197211053417	性别: 男	国家/地区: 中华人民共和国
所有权取得方式: 其他			

登记附记: *土地终止日期: 2075-04-14; 登记类型: 出让国有土地使用权变更登记

本案没有其他附记数据!

查册附注信息: 办案状态: 否

抵押权登记信息	
抵押权人: 朱岭刚	权属状态: 现势

说明: 此表信息作为产权情况证明, 只能按查询人提交的查询目的使用, 查询人因不当使用给他人造成损失的, 由查询人依法承担法律责任。

电脑查册人: UE00002736 校对对: 查册时间: 2021-01-25 11:52:24

申请人: 查询目的: 权利人证明产权 查册流水号: 20210125HLEX

查询内容: 登记 抵押 查封

广州市不动产登记查册表

不动产单元号：

坐落：广州市萝岗区九龙镇宝龙三街 12 号

抵押人	吴文彬	抵押方式	一般抵押
抵押范围（权利部位）	全部		
权利面积	99 平方米	权利价值	120 万元
登记时间	2014-06-17	债权数额	100 万元
抵押设立时间	2014-06-17	存续期限	
债务履行起始时间		债务履行结束时间	
注销时间		他项案号	萝穗他项 2014000019
不动产登记证明号/他项证号		注销案号	
附记			

查封登记信息

查封机关	广州市公安局黄埔区分局	权属状态	现房
查封登记字号	2012 国用 500010	查封登记时间	2019-03-18
查封类型	查封	查封文件	《协助查封通知书》一份
查封文号	穗公埔封通字（2019）00003 号	查封期限（月）	
查封范围	全部查封		
解封机关			
解封登记字号		解封登记时间	
解封文件		解封文号	
查封起始时间	2019-03-18	查封结束时间	2021-03-17
附记	根据《协助查封通知书》，对该产权进行查封。		

查封登记信息

查封机关	广州市黄埔区人民法院	权属状态	现房
查封登记字号	21 登记 05005440	查封登记时间	2021-01-25
查封类型	轮候查封	查封文件	协助执行通知书及执行裁定书各一份
查封文号	（2020）粤 0112 执 11653 号	查封期限（月）	36
查封范围	全部查封		
解封机关			
解封登记字号		解封登记时间	
解封文件		解封文号	
查封起始时间		查封结束时间	
附记	第一次轮候查封，根据《协助执行通知书》及《执行裁定书》，对该土地使用权及上盖建筑物进行查封。查封期限为三年。		

本案没有异议登记信息数据！

本案没有预告登记信息数据！

说明：此表信息作为产权情况证明，只能按查询人提交的查询目的使用，查询人因不当使用给他人造成损失的，由查询人依法承担法律责任。

电脑查册人：UE00002736 校对入： 查册时间：2021-01-25 11:52:24

申请人： 查询目的：权利人证明产权 查册流水号：20210125HLEX

查询内容：登记 抵押 查封

广州市不动产登记查册表

不动产单元号:

坐落:广州市萝岗区九龙镇宝龙三街12号

本案没有来函附注数据!

202101250xU9Yh859192

202101250xU9Yh859192

说明:此表信息作为产权情况证明,只能按查询人提交的查询目的使用,查询人因不当使用给他人造成损失的,由查询人依法承担法律责任。

电脑查册人:UE00002736 校对入: 查册时间:2021-01-25 11:52:24

申请人: 查询目的:权利人证明产权 查册流水号:20210125HLEX

查询内容:登记 抵押 查封

广州市增城区九龙镇宝龙二街自编 12 号
土地及地上建筑物面积测量报告

报告编号:粤金测字[2021]-39

报告类型:房产测量

编写: 袁文锋

日期: 2021 年 06 月 11 日

审核: 曾良

日期: 2021 年 06 月 11 日

广东金兰德房地产土地资产评估规划有限公司

目 录

一、 测量情况说明

二、 测量结果

三、 作业技术依据

四、 测绘单位及作业人员

五、 测绘仪器、设备

六、 施测方法与成果检核

七、 附件

一、 测量情况说明

- 1、 受广州市黄埔区人民法院委托（【委托号：（2021）穗黄法司法委托 10 号，案号：（2020）粤 0112 执 11653 号】），我司测量人员对广州市增城区九龙镇宝龙二街自编 12 号土地及地上建筑物进行测量，所测量范围由当事人在实地上指认；
- 2、 本项测量报告计算的建筑面积不作为其产权方面确认的依据，有关产权的界定以有关部门认定的为准；
- 3、 本次测量土地 1 宗，建筑物 1 栋，建筑面积 608.93 平方米，用地（建基）面积 101.17 平方米；面积统计时小数采用四舍五入方法，保留两位小数。

二、 测量结果

土地及建筑物面积统计表

单位：平方米

房屋座落	广州市增城区九龙镇 宝龙二街自编 12 号	结构	钢筋混凝土
一层建筑面积	101.17	二层建筑面积	111.58
三层建筑面积	111.58	四层建筑面积	111.58
五层建筑面积	111.58	天面层建筑面积	61.44
合计总建筑面积	608.93	用地（建基）面积	101.17

三、 执行技术标准

1. 《房产测量规范》第一单元：房产测量规定(GB/T17986.1-2000)；
2. 《房产测量规范》第二单元：房产图图式(GB/T17986.2-2000)；

四、 测绘单位及作业人员

1、 测绘单位资质

广东金兰德房地产土地资产评估规划有限公司为广东省乙级测绘资质持证单位，具有独立法人资格。

测绘资质证书编号为：乙测资字 4412601。

2、 测绘人员

测量人员：袁文锋、陈思嘉

检查员：曾良

五、 测绘仪器、设备

仪器名称	级别/精度	检定日期	型号
全站仪	二级	2021年03月18日	RTS112SR6
激光测距仪	一级	2021年04月09日	H-D510

六、 施测方法与成果检核

为保证本次测量的正确性，测绘人员采取了以下保证措施：

1、 施测方法

- (1) 采用全站仪对用地范围（即建基范围）及建筑物进行屋角点测量，并利用手持测距仪对建筑物尺寸进行复核；对建筑边长分别测量两次，两次测量结果较差在允许值范围内时，取中数作为结果，否则重新测量；

(2) 内业采用南方 CASS9.1 软件成图并计算面积。

2、 成果检核

公司质检部对本项目测量的相关成果，实地进行了质量检查，确认成果符合规范要求。

七、 附件

附件 1、用地范围示意图及房屋分层平面图

附件 2、测量仪器检定证书（复印件）

附件 3、营业执照（复印件）

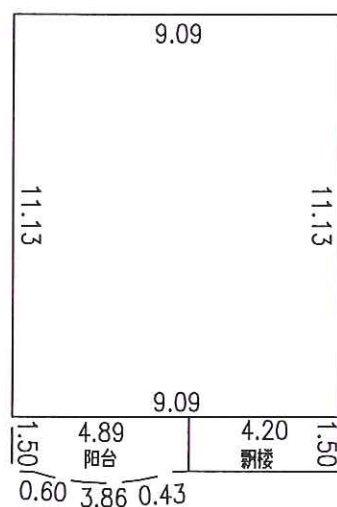
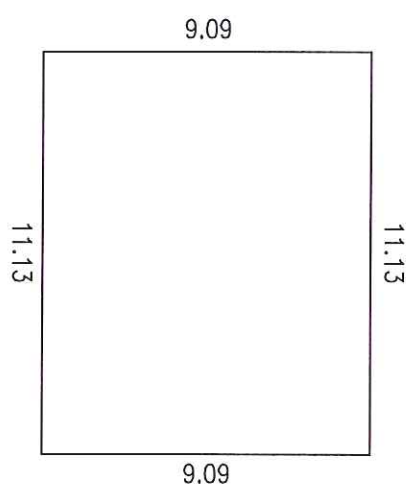
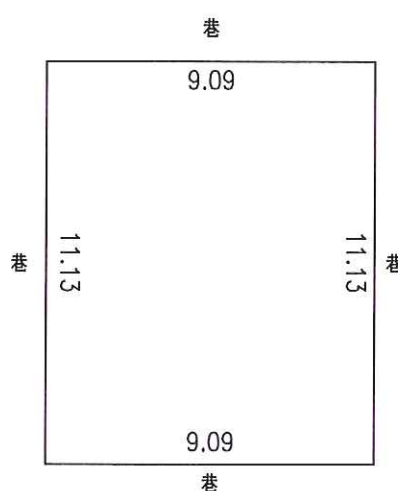
附件 4、测绘资质证书（复印件）

广东金兰德房地产土地资产评估规划有限公司

二〇二一年六月十一日

用地范围示意及房屋分层平面图

房屋座落	广州市增城区九龙镇宝龙二街12号		
总层数	六层	建筑结构	钢筋混凝土
一层建筑面积	101.17平方米	二至五层建筑面积	446.32平方米
天面层建筑面积	61.44平方米	总建筑面积	608.93平方米
用地（建基）面积	101.17平方米		



广东金兰德房地产土地资产评估规划有限公司

图中尺寸为实地测量，单位：米

测量员：陈思嘉 测量日期：2021年06月10日
 绘图员：袁文锋 绘图日期：2021年06月10日
 检查员：曾良 检查日期：2021年06月11日



广州计量检测技术研究院
GUANGZHOU INSTITUTE OF MEASUREMENT AND TESTING TECHNOLOGY

检定证书

VERIFICATION CERTIFICATE

证书编号 CT202101774
Certificate No.

第 1 页 共 3 页
Page of

委 托 方 广东金兰德房地产土地资产评估规划有限公司
Client

地 址
Address

器具名称 激光测距仪
Description

规格型号 H-D510
Model/Type

制 造 者 SNDWAY
Manufacturer

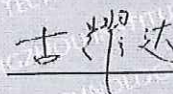
出 厂 编 号 19I113508
Serial No.

设备编号
Equipment No.

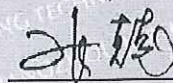
结 论 1级合格
Conclusion

法制管理号
Manage No.


主 管
Approved by

 古耀达 古耀达

审 核
Inspected by

 张 杰

检 定
Verified by

 何冠婷 何冠婷



证书专用章
Stamp

9 9 0 4

检定日期 2021-04-09
Verification Date

有效期至 2022-04-08
Due Date

本院地址: 广州市广仁路11号

邮编: 510030 电话: 020-83362165

传真: 020-83362165

广州市科学城尖塔山路19号

邮编: 510663 电话: 020-32086301

传真: 020-32086300

开发区: 020-82223272

白云区: 020-36200320

南沙区: 020-34970774

单位网址: www.gzjljc.net

业务邮箱: yewuban@gzjls.net

微信号: GZJLJC

说明 DIRECTIONS

证书编号 CT202101774

Certificate No.

第 2 页 共 3 页

Page of

1. 本院是政府依法设置的法定计量检定机构, 通过法定计量检定机构考核 (粤法计 (2019) 01001号), 所出具的计量检定/检测证书具有法律效力。

Guangzhou Institute of Measurement and Testing Technology (GIMT) is a metrological verification organization set up by government, passed the examination of the service of legal metrological verification (粤法计 (2019) 01001号), GIMT issues verification or inspection certificates with legal force.

2. 本院的质量管理体系符合 ISO/IEC 17025:2017 标准的要求。

The quality system of GIMT is in accordance with ISO/IEC 17025:2017.

3. 本院出具的数据均可溯源到国家计量基准和 SI 单位标准。

All data issued by GIMT are traceable to national standards of measurement and SI unit standards.

4. 本次检定所依据的技术文件是:

Reference documents for the verification:

JJG 966-2010 手持式激光测距仪检定规程

5. 本次检定所使用的计量标准是:

Standards of measurement used in the verification:

设备名称/型号 Equipment/Model	管理编号 Serial No.	证书号 Certificate No.	有效日期 Exp. Date	技术特征 Technical feature
50m 激光基线 50m	0352	CG202000666	2021-8-20	MPE: 0.5mm/50m
激光干涉仪系统 (含 633nm 稳频激光器) XL-80	0345	CDed2019-0052	2021-8-12	MPE: 0.5ppm

6. 依据 JJF 1059.1-2012 《测量结果不确定度评定与表示》, 本次检定中部分测量结果的不确定度为:

The uncertainty of measurement results in accordance with JJF1059.1-2012:

示值误差的测量不确定度: $U=0.9 \text{ mm}; k=2$

Measurement result uncertainty of Indication error: $U=0.9 \text{ mm}; k=2$

7. 本次检定的地点与检定的环境条件:

Site of the verification and environmental conditions during the verification:

地点: 科学城实验室
Site

温度: 20.3 °C 相对湿度: 51 %
Temperature RH



广州计量检测技术研究院

GUANGZHOU INSTITUTE OF MEASUREMENT AND TESTING TECHNOLOGY

检定结果

RESULTS OF VERIFICATION

证书编号 CT202101774
Certificate No.

原始记录号 211341853
Record No.

第 3 页 共 3 页
Page of

1. 外观:
Appearance

合格
Pass

2. 各部分相互作用:
Interaction of parts

合格
Pass

3. 测量重复性[允差: 1级 1.0 mm]:
Measurement repeatability[MPE: first grade 1.0 mm]:

<1.0 mm

4. 示值误差[允差: $\pm(3.0 \text{ mm} + 5 \times 10^{-5} D)$]:
Indication error[MPE: $\pm(3.0 \text{ mm} + 5 \times 10^{-5} D)$]:

标准值(m) Standard value	示值误差(mm) Indication error
0.5769	-1.1
0.9652	-1.6
2.3367	-1.9
5.3642	-2.4
10.2586	-2.6
15.4568	-1.8
20.4453	+1.5
25.6634	-2.2
30.5234	-2.8
35.7539	-3.1
38.4461	-2.9
42.5838	-2.6

(以下空白)
(E N D)

注: 1、此结果只与受检定的仪器有关。
2、未经本院书面批准, 不得部分复制此证书。
3、此证书无本院盖章无效。

Note: 1. The results relate only to the items verified.
2. This certificate shall not be reproduced except in full, without the written approval of our institute.
3. This certificate shall not be valid without stamp of our institute.

广东省测绘产品质量监督检验中心 检定证书

证书编号: GDCHZJQ202103016 号

第 1 页, 共 2 页

送 检 单 位: 广东金兰德房地产土地资产评估规划有限公司

计量器具名称: 全站仪

型 号/规 格: RTS112S

出 厂 编 号: A02019

制 造 单 位: 苏一光

检 定 依 据: JJG703-2003、JJG100-2003

检 定 结 论: 合格(测角 II 级, 测距 II 级)



批准: 杨仁梅

核验: 杨子江

检定: 陈雨廷

检定日期: 2021 年 03 月 18 日

有效期至: 2022 年 03 月 17 日

计量检定机构授权证书号: (粤)法计(授字)S013 号

地址: 广东省广州市环市东路 468 号大院内一楼

传真: 020-87752490

电话: 020-87752490

邮编: 510075

EMAIL: gdschzj@gd.gov.cn

检定结果

第 2 页, 共 2 页

1. 外观及一般功能检查: 合格。
2. 基础性调整与校准: 正常。
3. 水准器轴与竖轴的垂直度: 合格。
4. 望远镜竖丝铅垂度: 合格。
5. 照准部旋转的正确性: --" 或一格。
6. 望远镜视轴对横轴的垂直度: $-6.0''$ 。
7. 照准误差: $C = +7.0''$ 。
8. 横轴误差: $i = -6.0''$ 。
9. 竖盘指标差: $I = -7.0''$ 。
10. 补偿准确度: 纵向 $\Delta_{\max} = 4.0''$, 横向 $\Delta_{\max} = --''$ 。
11. 补偿范围: 合格。
12. 零位误差: $\delta = -2.0''$ 。
13. 光学(或激光)对中器视轴与竖轴重合度: 合格。
14. 望远镜调焦视轴变动误差: --"。
15. 一测回水平方向标准偏差: $u = 1.3''$ 。
16. 一测回竖直角测角标准偏差: $u = --''$ 。
17. 三轴(发射、接收、照准)正确性: 正确。
18. 反射镜常数一致性: -- mm。
19. 调制光相位均匀性: 0.6 mm。
20. 幅相误差: -- mm。
21. 分辨力: $m_{\text{分}} = 0.3 \text{ mm}$ 。
22. 周期误差: $A = -- \text{ mm}$, $\Phi_0 = --^\circ --' --''$, $m_0 = -- \text{ mm}$ 。
23. 测尺频率开机特性: -- Hz。
24. 测尺频率温漂特性: -- Hz。
25. 加常数: $K = -0.6 \text{ mm}$, $M_k = 0.5 \text{ mm}$ 。
26. 乘常数: $R = +7.0 \text{ mm/km}$, $M_R = 0.9 \text{ mm/km}$ 。
27. 测量的重复性: $m_{\text{重}} = 0.5 \text{ mm}$ 。
28. 测程: 一。
29. 测距综合标准差: $a = 0.8 \text{ mm}$, $b = 0.5 \text{ mm/km}$ 。

说明: 1、检定地点、环境条件:

地点	本中心实验室	温度 23.0°C	相对湿度 70.0%
地点	增城基线场	温度 26.0°C	气压 1017.0 hPa

2、本次检定所使用的计量标准:

名称	不确定度 / 最大允许误差	证书编号	有效期至	发证机构
全站仪 检定装置	长度: $U = 1 \times 10^{-6} D$, $k = 2$ 角度: 水平角 $\leq 0.3''$, 竖直角 $\leq 1''$	[2017]粤量标测 绘证字第 005 号	2021.11.08	广东省质量 技术监督局

3、下次检定时须带此检定证书。

4、未经许可, 不得部分复制本证书。

司法委托评估类业务

勘验笔录

委托号(2024)穗黄法司委估10号

委托法院 黄埔区人民法院

勘验机构: 广东金兰德房地产土地资产评估规划有限公司

勘验时间: 二〇二一年六月十日十一时零分至十二时零分

勘验地址: 广东省(自治区) 广州市黄埔区(县、市) 九龙镇(街道、乡)

路 龙三街(段) 12号 社区(小区) 村(庄)

巷 号 幢(大院) 座 栋 梯 房(室) 铺

(单位、机构、大楼)

标的物情况:

一、名称、型号、成色等

自建房, 六层, 成新度较高

二、外观、构造、用料等

外墙贴方形砖, 条形砖, 钢筋混凝土结构

三、装修、布局、坐向等

内部地面铺瓷砖, 内墙刷乳胶漆, 天花刷乳胶漆, 石膏线,

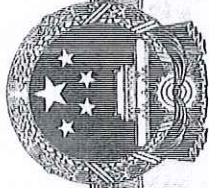
南向(大门朝南)

四、用途、使用情况、瑕疵等

自住, 出租, 用作住宅, 使用情况较好

(其他情未尽情况可见清查表、简图等)

到场当事人签名		标的物指认人签名
申请人:	代理人:	
被申请人:	代理人:	
相关说明:	勘验人签名: 陈思嘉 记录人签名: 廖涌生 其他人签名:	



编号: S0412021032433G(3-1)

统一社会信用代码

91440000724365611U

营业执照

(副本)



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 广东金兰德房地产土地资产评估规划有限公司

注册资本 伍佰万元(人民币)

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 2000年06月29日

法定代表人 王绍年

营业期限 2000年06月29日至 长期

经营范围 专业技术服务业(具体经营项目请登录广州市商事主体信息公示平台查询,网址: <http://cri.gz.gov.cn/>。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。)

住所 广东省广州市越秀区华乐路53号7楼H12房



登记机关

2021年06月11日

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

市场主体应当于每年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公示年度报告

国家市场监督管理总局监制



房地产估价机构备案证书

证书编号：粤房估备字壹0100030

企业名称：广东金兰德房地产土地资产评估规划有限公司

统一社会信用代码：91440000724365611U

法定代表人：王绍年

注册地址：广东省广州市越秀区华乐路13号7楼H2房

有效期：至 2024年05月14日

备案等级：壹级



扫码关注广东省住房和城乡建设厅微信公众号，进入“粤建办事”扫码查询

发证机关：广东省住房和城乡建设厅

发证日期：2021年05月14日



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.



发证机关

No. 00190970

姓名 / Full name

王绍年

性别 / Sex

男



身份证件号码 / ID No.

440102195601034031

注册号 / Registration No.

4419980186

执业机构 / Employer

广东金兰德房地产土地资产评估规划有限公司

有效期至 / Date of expiry

2022-12-03

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.



发证机关

No. 00191733

姓名 / Full name

钟启宏

性别 / Sex

男



身份证件号码 / ID No.

440184199005041238

注册号 / Registration No.

4420200019

执业机构 / Employer

广东金兰德房地产土地资产评估规划有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-03-10

持证人签名 / Bearer's signature