

房地产估价报告

估价项目名称：湖北省潜江市园林城南村环保小区西区3街5号一栋
涉案房地产价值评估

估价委托人：深圳市罗湖区人民法院

估价机构：深圳市融泽源资产评估土地房地产估价有限公司

估价人员：注册房地产估价师吴旭辉、李铮

估价作业日期：2021年7月23日至2021年8月3日

估价报告编号：粤深融资评字（2021）第080040号

深圳市融泽源资产评估土地房地产估价有限公司

公司地址：中国深圳市福田区红荔路四川大厦十五层

电 话：0755-83673269 83673900 83673300

传 真：0755-83673073 邮政编码：518028



目 录

一、致估价委托人函.....	2
二、注册房地产估价师声明.....	4
三、估价假设和限制条件.....	5
四、估价结果报告.....	7
(一) 估价委托人.....	7
(二) 估价机构.....	7
(三) 估价目的.....	7
(四) 估价对象.....	7
(五) 价值时点.....	9
(六) 价值类型.....	9
(七) 估价依据.....	9
(八) 估价原则.....	10
(九) 估价方法.....	11
(十) 估价结果.....	12
(十一) 估价人员.....	13
(十二) 实地查勘期.....	13
(十三) 估价作业日期.....	13
(十四) 估价报告使用期限.....	13
五、附 件.....	14
(一) 估价对象位置图	
(二) 估价对象现场勘察图片	
(三) 《广东省深圳市罗湖区人民法院司法鉴定委托书》复印件	
(四) 《潜江市房屋所有权登记申请审批表》复印件	
(五) 《个人建房用地申请书》复印件	
(六) 《房地产估价师注册证书》和《房地产价格评估机构资格证书》复印件	
(七) 《企业法人营业执照》复印件	

一、致估价委托人函

深圳市罗湖区人民法院：

承蒙委托，我公司秉承独立、客观、公正、合法的原则，按照国家规定的技术标准和程序，对位于湖北省潜江市园林城南村环保小区西区3街5号一栋住宅物业进行了实地查勘与深入的市场调研，在合理的假设下，经全面研究、分析、测算后，已形成房地产估价报告，现将估价基本情况与估价结果报告如下：

一、 估价对象：估价对象是罗志军所拥有的位于湖北省潜江市园林城南村环保小区西区3街5号一栋住宅物业（建筑面积为276.1平方米、规划用途为住宅）。

二、 估价目的：为深圳市罗湖区人民法院进行司法审判、执行工作所涉及房地产提供参考依据而评估房地产市场价值。

三、 价值时点：2021年7月23日。

四、 价值类型：市场价值。

五、 估价方法：比较法。

六、 估价结果：评估总值为¥966,350元（大写：人民币玖拾陆万陆仟叁佰伍拾元整），详见下页表1《估价结果明细表》。

法人代表（签章）：



深圳市融泽源资产评估土地房地产估价有限公司

二〇二一年八月三日

表 1：估价结果明细表

价值时点：2021 年 7 月 23 日

地号	估价对象名称	规划用途	实际用途	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总值 (元)
031402037	湖北省潜江市园林城南村环保 小区西区 3 街 5 号	住宅	住宅	276.1	3,500	966,350

特别提示：1. 估价对象土地使用权类型为划拨，本评估总值已考虑应补缴地价款。

2. 本次评估是基于下文的估价假设和限制条件成立的，请报告使用者使用本报告前认真阅读，如该假设和限制条件发生变化，本报告结果须作相应调整。估价对象的详细描述和估价过程及有关说明，详见《估价结果报告》。

二、注册房地产估价师声明

我们根据估价职业道德、专业胜任能力和勤勉尽责，在此郑重声明：

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、意见和结论是我们独立、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、注册房地产估价师依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)、《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013)及《房地产估价技术指引》(SZDB/Z 273-2017)进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

三、估价假设和限制条件

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，但受以下本估价报告中已说明的假设前提和限制条件的限制。

（一）一般假设

1、估价委托方提供了估价对象的《潜江市房屋所有权登记申请审批表》等产权证明，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，假设估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

2、注册房地产估价师对估价对象的查勘仅限于外观和使用状况的查勘，不涉及建筑结构、建筑质量等专业性内容，对建筑物安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，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、检测情况下，假定估价对象无基础、结构方面的重大质量问题，能正常安全使用。

3、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）不存在买方因特殊兴趣而给予附加出价。

（二）背离事实假设

本次估价不存在不相一致事项，故无不相一致假设。

（三）不相一致假设

估价对象门牌号为园林南路西十巷 14 号，与产权证明资料上记载不一致，本次评估假设二者为同一地址。

（四）依据不足假设

本次估价人员未能进入估价对象室内，估价对象已经竣工并使用多年，本次评估假设估价对象能正常使用，装修标准假设为普通装修。

（五）本估价报告使用的限制条件

1、本估价报告仅作为深圳市罗湖区人民法院依法审理、执行使用，不得作为其他用途，若改变估价目的及使用条件，需要重新委托。未经本估价机构书面同意，估价报告不得向委托方及报告审查部门以外的单位及个人提供。

2、本估价报告产权状况以委托方提供的相关产权资料记载为准。委托方对本次估价提供的产权资料（复印件）的合法性、完整性、真实性和有效性负责，因资料失实造成估价结果有误的，本估价机构及估价人员不对估价对象产权状况提供任何形式的保证，也不承担因资料失实相应造成的相关责任。

3、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。

4、本估价报告由“致估价委托人函”、“估价师声明”、“估价假设和限制条件”、“房地产估价结果报告”和“附件”等构成完整的估价报告。报告使用者应严格按照本估价报告完整地应用，我们不对任何割裂使用的应用行为负责。否则由此引起的后果与本公司和注册房地产估价师无关，本报告至少两名参加估价的注册房地产估价师签字即加盖房地产估价机构公章并作为一个整体时有效。未经本估价机构书面同意，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。

四、估价结果报告

(一) 估价委托人

估价委托人：深圳市罗湖区人民法院

案号：（2021）粤 0303 执恢 850 号

联系人：武旭东

(二) 估价机构

估价机构全称：深圳市融泽源资产评估土地房地产估价有限公司

法定代表人：李 铮

统一社会信用代码：914403007084383312

营业执照营业期限：自一九九九年四月八日至二〇二九年四月八日

机构地址：深圳市福田区红荔路四川大厦 1513 室

资质等级：壹级

证书编号：粤房估备字壹 0200025

有效期：至 2022 年 05 月 14 日

(三) 估价目的

为深圳市罗湖区人民法院进行司法审判、执行工作所涉及房地产价值提供参考依据而评估房地产市场价格。

(四) 估价对象

1、估价对象权利登记状况

估价对象楼盘名称	环保小区西区 3 街 5 号		
估价对象位置	湖北省潜江市园林城南村		
土地坐落	园林办事处城南二组		
权属性质	国有	使用权类型	划拨
土地用途	住宅	地号	031402037
土地使用者	罗志军	用地总面积/建筑占地	116.18
规划用途	住宅	房屋性质	住宅

建筑面积	276.1 平方米
他项权利摘要及附记	建设工程规划许可证编号：1997Y032 号

2、估价对象基本情况

表 2：估价对象基本情况表

估价对象名称	湖北省潜江市园林城南村环保小区西区 3 街 5 号
地理位置	估价对象位于湖北省潜江市园林城南村，东至园林南路，西至城南巷，南至保驾路，北至支路，地理位置较好。
道路通达度	估价对象邻近园林南路，无特殊交通管制，道路通达度较好。
交通便捷度	估价对象邻近“支渠泵站”公交站，距离车站约 300 米，有 104 路北循环等、104 路南循环多路公交车通达，交通便捷度较好。
公共配套情况	周边配套设：湖北省潜江中学、潜江市中心医院、潜江市第二实验小学、常青藤城市广场、潜江市体育活动中心、潜江市园林二中、幼儿园、邮政、酒店、银行、餐厅、超市等，周边商务、生活配套服务设施齐全，设有停车场。
居住环境	估价对象附近有金渠花园、冶金小区等物业。周边住宅物业较密集，绿化率较好，景观设计一般，周边人口密度较大、治安较好。

表 3：估价对象实物状况

估价对象名称	湖北省潜江市园林城南村环保小区西区 3 街 5 号 实勘地址：园林南路西十巷 14 号			
建筑面积	276.1 平方米	朝向	南北通透	
总楼层	共 4 层	评估楼层	整栋	
现实用途	住宅	规划用途	住宅	
平面布置	独栋自建房			
装修情况	估价对象自身装修状况			
	外 墙	条形砖	地 面	普通地砖
	门	入户门为钢防盗门		
	室内装修	本次勘查未能进入室内勘查，室内情况不详		
	成新率	约 8 成		

注：表中数据来源为估价人员实地查勘等资料。

3、估价对象范围

湖北省潜江市园林城南村环保小区西区3街5号之房屋建筑物及其所占用的土地使用权、规模为276.1平方米的房地产。

（五）价值时点

根据《房地产估价规范》的规定，并结合本报告估价目的及深圳市罗湖区人民法院司法鉴定委托书，估价人员按照实地查勘日确定价值时点为2021年7月23日。

（六）价值类型

本报告的价值类型为市场价值。

本报告中的评估总值为估价对象于价值时点状态、在公开市场价值标准及满足估价的假设和限制、并假定未设立法定优先受偿权利的条件下的市场价值。

（七）估价依据

本次估价依据国务院、建设部、国土资源部、国家国有资产管理局及湖北省人民政府及其有关部门颁布的法律规定和政策性文件以及委估房地产的具体资料，主要有：

1、 国家有关法律、行政法规、规章和政策

- ◆ 《资产评估法》（中华人民共和国主席令第46号，2016年12月1日起施行）；
- ◆ 《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）；
- ◆ 《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）；
- ◆ 《中华人民共和国城市房地产管理法》（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）；
- ◆ 《中华人民共和国土地管理法》（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）；

- ◆ 《国家税务总局关于房地产税收政策执行中几个具体问题的通知》（国税发〔2005〕172号）；

2、技术标准文件

- ◆ 《房地产估价规范》（国家标准 GB/T 50291-2015、2015年12月1日起施行）；
- ◆ 《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013、中华人民共和国住房和城乡建设部、国家质量监督检验检疫总局联合发布、2013年6月26日发布、2014年2月1日实施）；

3、估价委托人提供的产权证件等相关资料

- ◆ 广东省深圳市罗湖区人民法院司法鉴定委托书（案号：（2021）粤0303执恢850号）；
- ◆ 《潜江市房屋所有权登记申请审批表》复印件；
- ◆ 《个人建房用地申请书》复印件；
- ◆ 实地查勘资料、市场调查资料及估价人员所掌握的潜江市近期房地产市场行情；
- ◆ 估价委托人提供的其他有关资料。

（八）估价原则

根据估价目的，结合估价对象的具体情况，本次估价过程遵循了以下估价原则：

1、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。

2、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。

3、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。

4、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。

5、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。

（九）估价方法

1、估价技术路线

估价对象为住宅物业，土地性质为国有用地，并已取得了《潜江市房屋所有权登记申请审批表》（业务宗号：006653），适合采取相应的估价方法直接评估房地产市场价值。

2、估价方法选择

常见的房地产估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法和基准地价修正法等五种。估价人员在认真分析所掌握的资料，进行了实地查勘，对邻近地段和区域同类性质的房地产市场情况进行调查之后，结合估价对象的特点及本身的实际情况，遵守国家标准《房地产估价规范》，最终决定选取比较法进行评估，具体分析如下：

2.1、估价对象产权清晰，其现状用途为住宅，周边类似房地产市场交易较活跃，同一供需圈内有近期可比交易案例，适宜采用比较法估价。

2.2、估价对象为具有收益或潜在收益，但现行市场租售比严重背离，不适宜采用收益法。

2.3、由于近年来潜江市房地产市场的快速发展，房地产行业存在超额垄断利润，且市场投机活动活跃，使房地产价格已经远远偏离其建造成本，估价对象作为市场商品房性质的物业，已不宜采用成本法估价。

2.4、假设开发法估价适用于可供开发的土地、在建工程、可重新改造或改变用途的旧房。估价对象不属于该类房地产，故不宜采用假设开发法估价。

2.5、基准地价修正法适用于宗地地价的评估，本次估价对象不属于该类房地产，所以不采用基准地价修正法估价。

综上所述，估价对象所在区域之市场条件具有应用比较法的基础条件，因此本次评估中选择比较法对估价对象进行评估。

3、估价方法的应用

3.1、比较法定义

比较法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。

3.2、比较法运用步骤

运用比较法估价一般应按下列步骤进行：

- ①搜集交易实例；
- ②选取可比实例；
- ③建立价格可比基础；
- ④进行交易情况修正；
- ⑤进行交易日期修正；
- ⑥进行区域因素修正；
- ⑦进行个别因素修正；
- ⑧求出比准价格。

3.3、比较法计算公式

以比较法评估房地产采用以下公式：

$$V=VB \times A \times B \times D \times E$$

式中：

V：待估房地产价格；

VB：比较实例价格；

A：待估房地产情况指数/比较实例房地产情况指数=正常情况指数/比较实例房地产情况指数

B：待估房地产估价期日地价指数/比较实例房地产交易日期地价指数

D：待估房地产区域因素条件指数/比较实例房地产区域因素条件指数

E：待估房地产个别因素条件指数/比较实例房地产个别因素条件指数

（十）估价结果

估价人员遵循独立、客观、公正、合法的原则，根据估价目的，根据国家有关房地产估价的规范、规定，按照估价程序，经过实地查勘与市场调查，选用比较法对估价对象市场价值进行了专业分析、测算和判断，最终确定估价对象于价值时点 2021 年 7 月 23 日的评估总值为 **¥966,350** 元（大写：人民币玖拾陆万陆仟叁佰伍拾元整），具体估价结果详见表 1《估价结果明细表》（本报告第三页）。

(十一) 估价人员

注册房地产估价师	注册号	签名
吴旭辉	4420190383	吴旭辉
李 铮	4420120079	李铮

(十二) 实地查勘期

估价人员实地查勘日为 2021 年 7 月 23 日

(十三) 估价作业日期

2021 年 7 月 23 日至 2021 年 8 月 3 日

(十四) 估价报告使用期限

本报告使用期限为出具报告之日起一年(自 2021 年 8 月 3 日至 2022 年 8 月 2 日止), 若市场有较大波动或超过一年, 需重新进行估价。

五、附 件

(一) 估价对象位置图

(二) 估价对象现场勘察图片

(三) 《广东省深圳市罗湖区人民法院司法鉴定委托书》复印件

(四) 《潜江市房屋所有权登记申请审批表》复印件

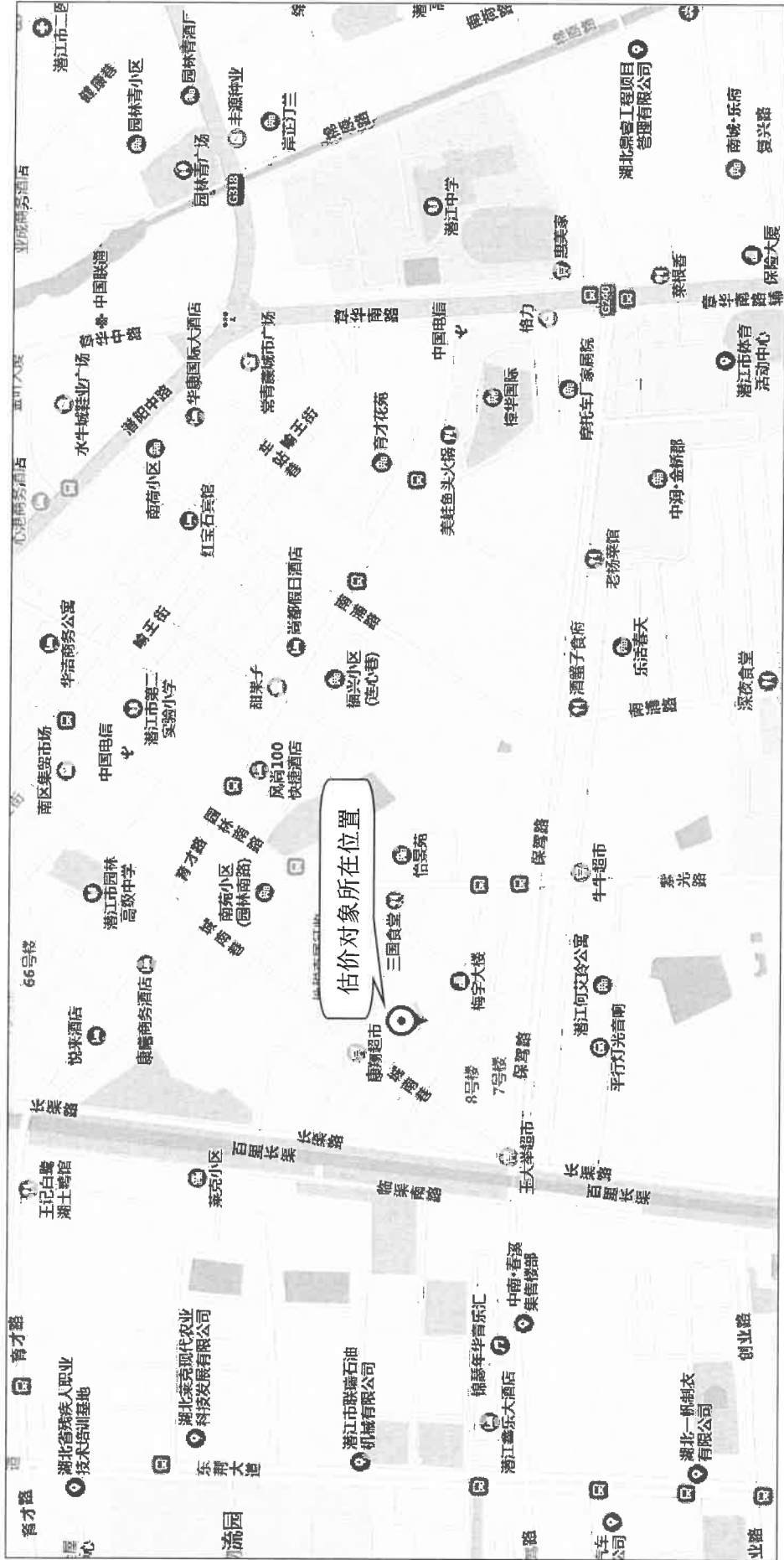
(五) 《个人建房用地申请书》复印件

(六) 《房地产估价师注册证书》和《房地产价格评估机构资格证书》复印件

(七) 《企业法人营业执照》复印件



估价对象位置图



湖北省潜江市园林城南村环保小区西区

估价对象现场勘查图片

(湖北省潜江市园林城南村环保小区西区 3 街 5 号)



(估价对象外景)



(估价对象外景)



(估价对象街景)



(估价对象街景)

估价对象现场勘查图片

(湖北省潜江市园林城南村环保小区西区3街5号)



(估价对象外景)



(估价对象外景)



(估价对象入户门)



(估价对象内景)

广东省深圳市罗湖区人民法院

司法鉴定委托书

35

(2021)深罗法技鉴字第 396 号

委托机构	深圳市融泽源资产评估土地房地产估价有限公司		
委托类别	评估		
案号	(2021)粤 0303 执恢 850 号	案由	借款合同纠纷
委托事项	对被执行人罗志军名下的位于湖北省潜江市园林城南村环保小区西区 3 街 5 号房产的市场价值进行评估。		
鉴定目的	履行生效法律文书确定的义务。		
简要案情	借款合同纠纷。		
移送材料	1、执行通知书副本一份；2、房产信息登记复印件一份。		
鉴定要求	<p>1. 请登陆广东法院网的司法技术辅助网查阅相关规定，不得违反。</p> <p>2. 必须独立、客观、科学地完成委托；</p> <p>3. 鉴定期限：2021 年 9 月 14 日，超过时限须办理延时申请；</p> <p>4. 同意受理委托并愿意满足委托要求时请回复受理通知；</p> <p>5. 受理中遇到问题可随时与法院委托人联系，不得直接与本案其他任何一方联系；</p> <p>6. 鉴定人出具的鉴定书，应当具有下列内容：委托法院的名称、委托鉴定的内容及要求、鉴定材料、鉴定所依据的原理及方法、对鉴定过程的说明、鉴定意见、承诺书。鉴定书应当由鉴定人签名或盖章，并附鉴定人的相应资格证明。委托机构鉴定的，鉴定书应当由鉴定机构盖章，并由从事鉴定的人员签名。</p>		
备注	<p>1、移送材料是原件的须注明原件。</p> <p>2、联系地址：深圳市罗湖区沿河北路 2000 号司法大厦 1611 室。</p> <p>电子邮箱：lhfysjt@szcourt.gov.cn</p>		

联系人：武旭东

联系电话：0755-25547363-25420075

接受委托签名及时间：

罗俊杰
18165787532
2021年7月14日

法院盖章：2021年7月14日



个人建房用地

申请书

申请人住址 _____

申请人姓名 罗志军

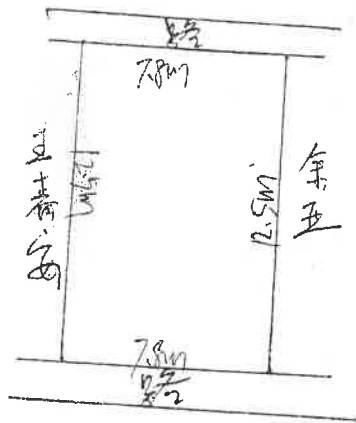
湖北省土地管理局制

主	姓名	罗志军	家庭人口	
	性别		年龄	
	工作单位		职务	
	户口所在地		户口性质	
配偶	姓名		年龄	
	工作单位		职务	
	户口所在地		户口性质	
原住房情况	宅基地址		宅基地面积	米
	房屋间数	间	住房性质	
	房屋占地面积	米 ²	建筑面积	米
申请用地情况	地址	城南二组	土地类型	那耕
	申请宅基地面积	97.5 米 ²	前后出场占地面积	米
申请理由	<p>由平单五位房紧张，特申请台基一个。</p> <p>申请人：罗志军</p> <p>97年 7 月 4 日</p>			

宅基地平面图

比例 1:300或1:500

北



东

勘测单位

勘测人

南

勘测时间 98年9月20日

东 西


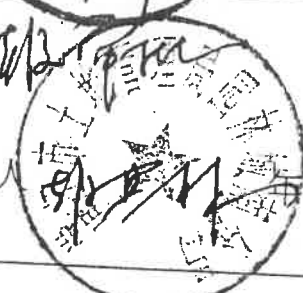

东: 余五

西: 子春

南 北

南: 路

北: 路

村(居)委会或户主单位意见	<p>经集体研究同意划台基了, 此台空中无障碍, 属那耕地。</p> <p style="text-align: center;">  审核人 卢萍 1988年 9 月 8 日 </p>
土管所意见	<p>同意补办点距</p> <p style="text-align: center;">  审核人 [Signature] 月 日 </p>
乡(镇)审核(批)意见	<p style="text-align: center;">审核(批)人 年 月 日</p>
市(县、区)审批意见	<p>同意建设用地致拾柒点伍平方米</p> <p style="text-align: center;">  审批人 1988年 审批建设甲地 专用章 日 </p>

房产分户图

(权证附图)

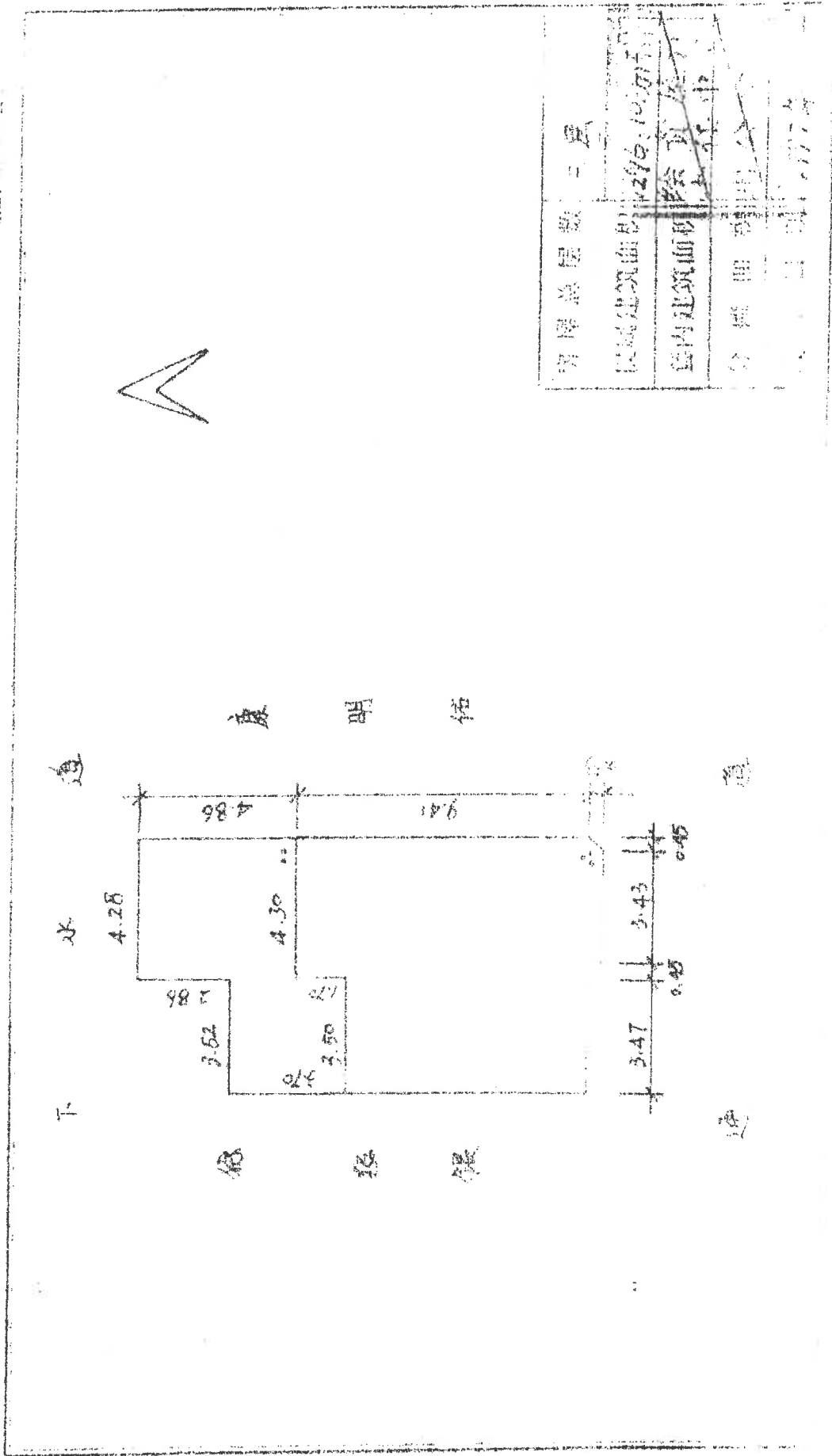
潜江市园林

(区、市、力)

潜江城南环保小区西区3街(路)5号(栋)单元(房)

图幅号 174

正号

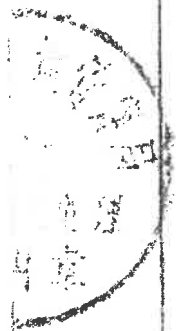
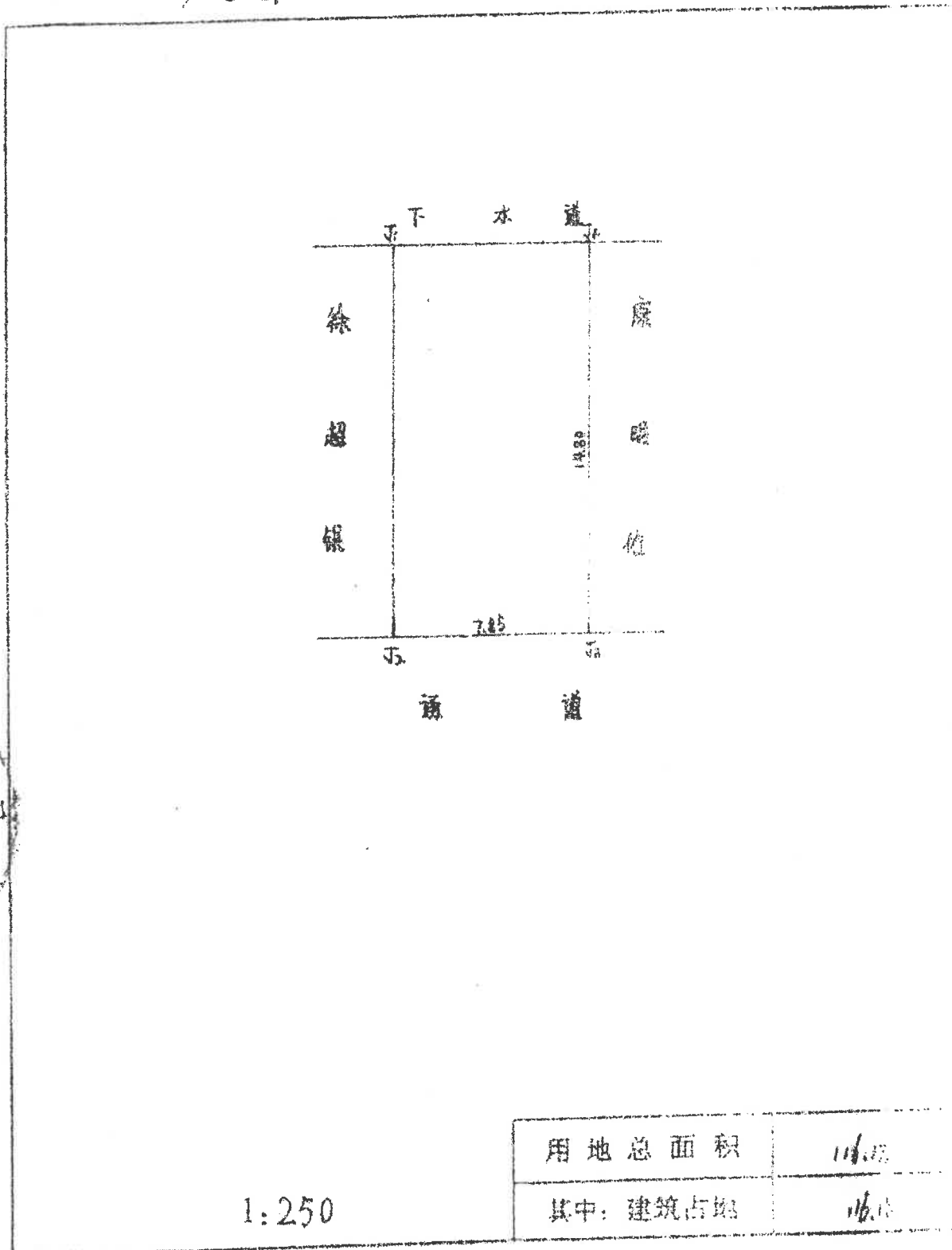


276.10

宗 地 图

户主姓名：罗志军


宗地号：(31402037)



绘图员：陈作健

审校员：

日期：(2005.11.21)

土地使用者		罗亦立	
座落		三林坊壹二地	
地号	031402037	图号	
用途	住宅	土地等级	
使用权类型	出让	终止日期	
使用权面积	三百五十四点五平方米		
其中共用分摊面积			
填			
补			
概			
人			

中华人民共和国
建设工程规划许可证

编号 1997K0324

根据《中华人民共和国城市规划法》第三十二条规定,经审定本建设工程符合城市规划要求,准予建设。

特发此证

发证机关

日期 一九九七年四月十七日

中华人民共和国 国有土地使用证



中华人民共和国国土资源部

土地管理专用章

N9 014185875 简

507

登记类别 权证
业务宗号 00165

潜江市房屋所有权登记 申请审批表

房屋座落: 园林城南环溪小区
所有人: 罗 [印章]
联系电话:
申请时间: 2003. 4. 14

宗地面积量算记录表 (综合法)

量算记录 (m·m ²)							图解图示
序号	量算数	A	B	C	D	H(高)	
一 次 量 算	1						
	2						
	3						
	4						
	5						
	6						
一次量算面积之和 $\Sigma S_1 = 12.16$							

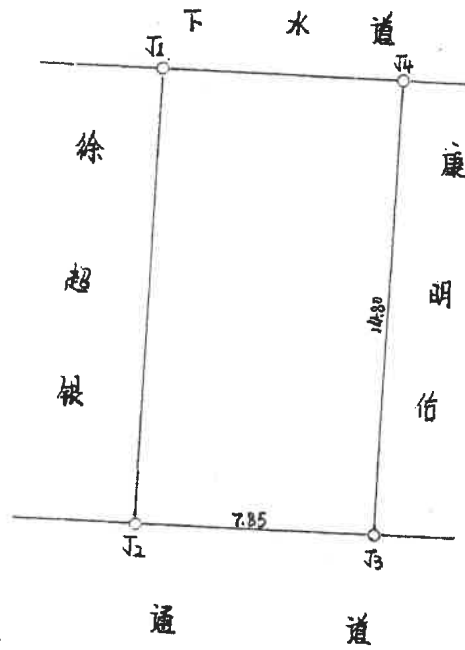
序号	量算数	A	B	C	D	H(高)	S(面积)
二 次 量 算	1						
	2						
	3						
	4						
	5						
	6						
二次量算面积之和 $\Sigma S_2 =$							

两次量算面积闭合差 $S_1 - S_2 =$	两次面积量算相对误差 $\frac{\Delta S}{S} = \frac{1}{(\quad)} \leq \frac{1}{100}$	两次面积量算限差 面积 (平方米) $S = \frac{S_1 + S_2}{2} =$
----------------------------	---	---

各 类 面 积	合 计	宅 基 地		宅 园 地	禾 场	分 摊 共 有 使 用 权	
		其它地	其中建筑占地			共有面积	分摊面积

量算者: _____ 量算日期: _____ 年 月 日 检查者: _____ 检查日期: _____ 年 月

宗地图



绘图员: 徐超根

审核员:

2011年11月2日

初审意见
 该宗地属国有土地使用权，位于城南村二组，于2000年
 经市政府批准以征用方式取得土地使用权面积共92.50平
 方米，经现场勘测，权属合法，四至界址清楚无异议。
 建议对该宗地116.08平方米征用的国有土地使用权予以登
 记。

审查人：特

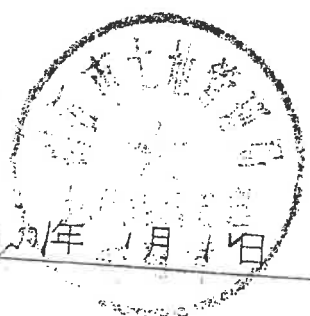
负责人：胡其华 2000 11月27日

土地登记审核意见

罗志军 罗志军 具有房屋所有权
 土地使用权 面积16.18平方米 住宅

审查人：

负责人：刘再利 2000年11月27日



土地登记机关批准意见

准予登记

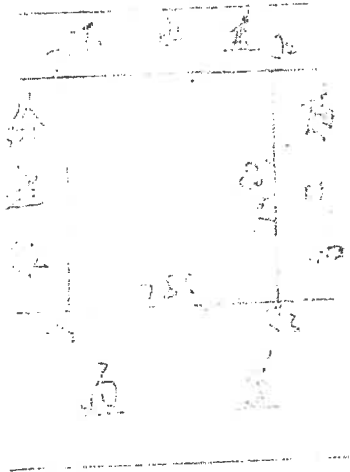
负责人：刘昭刚



界址调查表

宗地草图

北 ↑



本宗地指界人(签章)				罗志军					身份证明(号)			相邻宗地			
界址点号	界标类型			界址线类别					界址位置			宗地号	指界人 签章	指界人 身份证明 (号)	
	石灰桩	水泥桩	刻标志	围墙	墙壁	通道	巷子	水沟	内	中	外				
1					✓						✓			徐志军	
2						✓			✓						
3					✓					✓				徐志军	
4					✓						✓				
5															
6															
7															
8															
9															
10															
11															
12															
13															
14															
15															
16															
17															
18															
19															
20															

调查员(签字) 罗志军

2000年 11 月 21 日

农村宅基地登记申请书、审批表

土地使用者	罗志军		户口性质	
权属性质	国有		土地类别	
权属来源	征用		图号	
土地用途	住宅		地号	031402037
土地等级			家庭人口	
土地座落	园林办事处城南二组		建房年月	
基本情况调查结果	宅基地总面积			116.18 (平方米)
	独自使用	面积		116.18
		其中：建筑占地		116.18
	共有使用权	面积		
		其中分摊	面积	
			建筑占地	
四至：东至：康明佑 南至：通道 西至：徐超银 北至：下水道				
他项权利				
原图号			原地号	

农村宅基地土地登记

申请书、审批表、界址调查表、面积量算表、宗地图

宗地名称 罗志军

土地座落 园林乡(镇、办事处)城南村二组

潜江市土地管理局制

2000年11月2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. 00190998



备注 / Observations
此件仅作为评估报告附件使用，未加盖公章无效

姓名 / Full name

吴旭辉

性别 / Sex

男



身份证件号码 / ID No.

注册号 / Registration No.

4420190383

执业机构 / Employer

深圳市融净源资产评估土地房地产估价有限公司

有效期至 / Date of expiry

2022-12-10

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.



No. 00190917



姓名 / Full name

李静

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.



注册号 / Registration No.

4420120079

执业机构 / Employer

深圳市麒泽源资产评估土地房地产估价有限公司

有效期至 / Date of expiry

2022-01-03

持证人签名 / Bearer's signature

备注 / Observations

此件仅作为评估报告附件使用

此件仅作为评估报告附件使用，未加盖公章无效

备注 / Observations



房地产估价机构备案证书

证书编号：粤房估备字壹0200025

企业名称：深圳市融泽源资产评估土地房地产估价有限公司

统一社会信用代码：914403007734383312

法定代表人：李铮

注册地址：深圳市福田区红荔路四川大厦1513室

有效期：至 2022年05月14日

备案等级：壹级



先关注广东省住房和城乡建设厅微信公众号，进入“粤建办事”扫码查验

此件仅作为评估报告附件使用，未加盖公章无效

发证机关：广东省住房和城乡建设厅

发证日期：2021年02月20日





营业执照

统一社会信用代码
914403007084383612



名称 深圳市融泽源资产评估土地房地产估价有限公司

类型 有限责任公司

法定代表人 李铮

成立日期 1999年04月08日

住所 深圳市福田区红荔路四川大厦1513室

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、行政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度报告、公示信息和其他信用信息，请登录左下方的国家企业信用信息公示系统或扫描右下方的二维码。
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。

登记机关

