



房地产司法评估报告

估价项目名称：宣恩县人民法院委托的位于恩施市小渡船街道办事处工农路169号（煌庭国际）1幢A单元A-602涉案房地产市场价格司法评估

估价委托人：宣恩县人民法院

房地产估价机构：永业行（湖北）土地房地产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：陈芳（注册号4220090067）

徐俊（注册号4220200003）

估价报告出具日期：二〇二一年十二月十六日

估价报告编号：鄂永房[2021]（估）字第ES0038号

致估价委托人函

宣恩县人民法院：

我公司于2021年10月18日受贵单位的委托，对位于恩施市小渡船街道办事处工农路169号（煌庭国际）1幢A单元A-602涉案房地产进行评估。

估价目的：为宣恩县人民法院确定涉案房地产处置参考价提供参考依据。

价值时点：2021年12月3日。

价值类型：市场价格。

估价对象：根据贵单位提供的《司法鉴定委托书》【编号：（2021）鄂宣恩法鉴委字第63号】及《房地产权登记信息（独幢、层、套、间房屋）》、《预告登记信息》复印件，估价对象房屋坐落为恩施市小渡船街道办事处工农路169号（煌庭国际）1幢A单元A-602，估价对象权利人为张品杰、龚发佑，规划用途为住宅，房屋性质为市场化商品房，房屋结构为钢混结构，建筑面积为142.74平方米，分摊土地面积为18.03平方米。经估价人员实地查勘，估价对象实际用途为住宅，本次评估设定房地产用途为住宅，并以其能够按照房屋登记用途持续使用为前提。

估价人员在实地查勘的基础上，根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）、《关于印发〈涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）〉的通知》（中房学〔2021〕37号），并结合有关政策法规和我公司所掌握的房地产市场资料及长期积累的房地产估价经验，依照估价委托人提供的资料和本次估价目的，遵循独立、客观、公正、合法的原则，按照估价程序，综合分析影响房地产价格的各项因素，对估价对象采用比较法和收益法进行评估，经过仔细的分析测算，最终确定估价对象房地产在价值时点2021年12月3日、完整权利状态、满足各项假设限制条件下的房地产市场价格为**96.0116万元**，大写金额为**人民币玖拾陆万零壹佰壹拾陆元整**。估价结果详见《估价结果汇总表》。

估价结果汇总表

币种：人民币

序号	名称	房屋坐落	建筑面积(m ²)	分摊土地面积(m ²)	房地产评估单价(元/m ²)	房地产评估总价(万元)	产权依据
1	煌庭国际1幢A单元A-602住宅房地产	恩施市小渡船街道办事处工农路169号(煌庭国际)1幢A单元A-602	142.74	18.03	6726.33	96.0116	《房地产权登记信息(独幢、层、套、间房屋)》、《预告登记信息》
合计	—	—	142.74	18.03	—	96.0116	—

特别提示：

1. 估价的有关情况和相关专业意见，请见附后的估价结果报告。本估价报告使用期限自2021年12月16日至2022年12月15日。另请特别关注本估价报告中的价值类型、估价假设和限制条件；

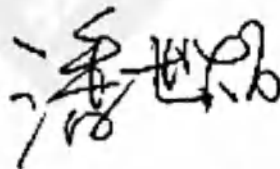
2. 委托人或估价报告使用人应当按照法律规定和估价报告载明的使用范围使用估价报告，违反该规定使用估价报告的，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任；

3. 评估结果仅为人民法院确定估价对象处置参考价服务，不等同于估价对象处置可实现的成交价格，不应当被视为对估价对象处置成交价格的保证；

4. 财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致评估结果对应的估价对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致，若发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才可使用，特提醒报告使用人注意。

特此函告！

估价机构法定代表人：



估价机构：永业行（湖北）土地房地产评估咨询有限公司

二〇二二年十二月十六日



目 录

一、估价师声明.....	1
二、估价的假设和限制条件.....	2
(一) 一般假设.....	2
(二) 未定事实假设.....	4
(三) 背离事实假设.....	4
(四) 不相一致假设.....	4
(五) 依据不足假设.....	6
(六) 估价报告使用限制.....	6
(七) 估价报告使用提示.....	7
三、估价结果报告.....	9
(一) 估价委托人.....	9
(二) 房地产估价机构.....	9
(三) 估价目的.....	9
(四) 估价对象.....	9
(五) 价值时点.....	11
(六) 价值类型.....	11
(七) 估价原则.....	12
(八) 估价依据.....	14
(九) 估价方法.....	16
(十) 估价结果.....	18
(十一) 注册房地产估价师.....	18
(十二) 实地查勘期.....	19
(十三) 估价作业期.....	19
四、附 件.....	20
(一) 《司法鉴定委托书》【编号：(2021)鄂宣恩法鉴委字第63号】复印件.....	20
(二) 《房地产权登记信息(独栋、层、套、间房屋)》、《预告登记信息》、《查解封登记信息》复印件.....	20
(三) 估价对象区位示意图.....	20
(四) 估价对象概貌性照片.....	20
(五) 房地产估价机构营业执照复印件.....	20
(六) 房地产估价机构备案证书复印件.....	20
(七) 房地产估价师注册证书复印件.....	20
(八) 评估师事务所职业责任保险单复印件.....	20

一、估价师声明

我们保证，在我们的职业道德、专业知识和经验的最佳范围内：

1. 本估价报告的内容是真实、准确、完整的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2. 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估价假设和限制条件的限制和影响。

3. 我们与本估价报告中的估价对象没有任何利害关系；与估价对象相关的各方当事人没有任何偏见，也没有任何个人利害关系。

4. 我们是依据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）、《关于印发〈涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）〉的通知》（中房学〔2021〕37号）的规定进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5. 注册房地产估价师陈芳与估价员曾利昱于2021年12月3日对估价对象进行了实地查勘。

6. 我们在本估价项目中没有得到他人的重要专业帮助。

注册房地产估价师签名

姓名	注册号	签名	签名日期
陈芳	4220090067	 	2021年12月16日
徐俊	4220200003	 	2021年12月16日

二、估价的假设和限制条件

(一) 一般假设

1. 在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。
2. 假设估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。
3. 任何有关估价对象的运作方式、程序均符合国家、地方的有关法律、法规。
4. 本次估价结果是在国家宏观经济政策不发生重大变化的假设上得出的，并假设自然力和其他不可抗力对估价结论不产生任何影响。
5. 本报告以估价对象在价值时点时的状况为依据进行的，且以该状况在估价报告使用期限内无重大变化为前提。
6. 本报告估价结果以估价委托人领勘准确为前提。
7. 本次根据委托人提供的《房地产权登记信息（独幢、层、套、间房屋）》、《预告登记信息》、《查解封登记信息》等复印件资料进行评估，估价人员无法在现有条件下对原件进行核实，因此不能保证上述复印件的真实性，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性情况下，本次估价是以委托人提供的与估价对象有关的资料真实有效为前提的，其合法性、真实性、准确性和完整性应由委托人负责。
8. 根据委托人提供的《司法鉴定委托书》【编号：（2021）鄂宣恩法鉴委字第63号】及《房地产权登记信息（独幢、层、套、间房屋）》、《预告登记信息》、《查解封登记信息》等复印件，估价对象为位于恩施市小渡船街道办事处工农路169号（煌庭国际）1幢A单元A-602住宅房地产，房屋建筑面积为142.74平方米，分摊土地面积为18.03平方米。本次评估结果以此为前提，若与最终认定不一致，则本报告估价结果应做相应调整，特提醒报告使用者注意。
9. 根据委托人提供的估价对象《房地产权登记信息（独幢、层、套、间房屋）》、《预告登记信息》复印件，估价对象规划用途为住宅，经估价人员实地查勘，估价对象实际用途为住宅，本次评估设定房地产用途为住宅，并以其能够按照房屋登记用途持续使用为前提。

10. 估价人员于2021年12月3日对估价对象进行了实地查勘,并进行了现场拍照(实地查勘照片见附件)。法院工作人员、申请评估人、被申请评估人、评估机构等四方当事人(或代表人)于实地查勘日对估价对象实际状况进行核实,同时,法院工作人员现场明确实地查勘日为价值时点。根据《关于印发〈涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)〉的通知》(中房学〔2021〕37号)，“人民法院明确价值时点的,价值时点一般以人民法院明确的时点为准”,故本次评估价值时点设定为实地查勘日2021年12月3日。估价人员对估价对象的实地查勘仅限于估价对象的外观和使用状况、内部布局、装修及设备情况,并未对估价对象做建筑物基础、房屋结构上的测量和实验,因此无法确认其内部有无缺损、是否存在结构性损坏。对被遮盖、未暴露及难以接触到的房屋结构部分及其内部设施、设备,本报告假设其无建筑物基础、房屋结构等方面的重大质量问题,符合国家有关技术、质量、验收规范,且符合国家有关安全使用标准。

11. 委托人宣恩县人民法院未书面明确估价对象交易税费负担方式,故本次评估交易税费负担方式选择“按照法律法规规定,转让人和买受人各自负担”。

12. 委托人宣恩县人民法院未明确估价对象存在租赁权、用益物权及占有使用情况,根据估价人员实地查勘,亦未发现估价对象存在该类情形,故本次评估假定评估对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况。

13. 委托人宣恩县人民法院未明确估价对象存在欠缴税金、物业费、水电气等相关费用情况,本次评估假设估价对象不存在欠缴税金及相关费用情况。

14. 委托人宣恩县人民法院明确估价对象评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用从财产处置价款中扣除,因估价目的是为财产处置价提供参考,故评估结果不扣除上述财产处置费用。

15. 本次评估假设人民法院拍卖(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。

16. 根据委托人提供的《预告登记信息》,估价对象于2011年1月4日办理商品房预售抵押预告登记,其中《预告登记信息》附记记载,“债

权消灭或自能够进行不动产登记之日起三个月内未申请登记的，预告登记失效”。因该抵押预告登记距价值时点已超过三个月，而委托人未能提供估价对象已办理正式抵押登记相关证明资料，故本次评估假设估价对象不存在抵押他项权利。

17. 委托人未提供被执行人的产权登记证书，而根据委托人提供的《房地产权登记信息（独幢、层、套、间房屋）》，估价对象已办理产权登记（被执行人不为登记权利人）。鉴于本次司法评估之估价目的，人民法院拍卖（或者变卖）估价对象后，需要进行产权变更登记，而在未有其他证据表明，被执行人不为登记权利人之情形会对估价对象办理产权变更登记之行为造成明确的制约限制的前提下，本次估价不考虑被执行人不为登记权利人对估价结果的影响。即本次评估假设估价对象产权人已合法取得房屋所有权及土地使用权，并支付相关费用，估价结果中未扣除产权人办理产权登记的相关费用，若上述假设与相关部门最终认定结果不一致，则本报告估价结果应做相应调整，特提醒报告使用者注意。

（二）未定事实假设

未定事项假设是对估价所必需的尚未明确或不够明确的土地用途、容积率等事项所做的合理的、最可能的假定。

估价对象不存在未定事项，故本估价报告无未定事项假设。

（三）背离事实假设

背离事实假设是因估价目的的特殊需要，交易条件设定或约定，对估价对象所做的与估价对象实际状况不一致的合理假定。

根据委托人提供的《查解封登记信息》，估价对象被宣恩县人民法院于2019年11月29日登记预查封，被建始县人民法院于2020年5月8日登记轮候查封。根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015），鉴于本次司法评估之估价目的，评估价值不应包括估价对象被查封及原有的担保物权和其他优先受偿权，故本次评估未考虑查封情况对估价结果的影响。

（四）不相一致假设

不相一致假设是在估价对象的实际用途、登记用途、规划用途等用途之间不一致，或不同权属证明上的权利人之间不一致，估价对象的名称或

地址不一致情况下，对估价所依据的用途或权利人、名称、地址等的合理假定。

1. 根据委托人提供的《房地产权登记信息（独幢、层、套、间房屋）》记载，估价对象分别于2017年9月7日、2018年11月29日登记的房屋所有权人均为恩施市丰盛园房地产开发有限公司；而根据委托人提供的《预告登记信息》及《查解封登记信息》记载，估价对象于2011年1月4日办理预售商品房买卖预告登记、商品房预售抵押预告登记，于2019年11月29日、2019年11月29日、2020年5月8日被多次查封，其中预售商品房买卖预告登记权利人为张品杰、龚发佑，与登记的房地产被查封权利人一致；另根据《司法鉴定委托书》【编号：（2021）鄂宣恩法鉴委字第63号】记载，估价对象为张品杰名下。本次评估以“被执行人尚未办理产权变更登记，估价对象实际权利人为张品杰、龚发佑”为前提，并进行相应描述。本次估价目的仅为宣恩县人民法院确定涉案房地产处置参考价提供参考依据，不作权属认定及其依据，若上述前提与相关部门最终认定权利人不一致，则本报告估价结果应做相应调整，特提醒报告使用者注意。

2. 根据委托人提供的《房地产权登记信息（独幢、层、套、间房屋）》记载，估价对象于2017年9月7日首次登记的建筑面积为142.93平方米，于2018年11月29日变更登记的建筑面积为142.74平方米；而根据委托人提供的《预告登记信息》记载，估价对象于2011年1月4日预告登记的建筑面积均为142.5平方米。三者登记建筑面积不一致。本次评估以《房地产权登记信息（独幢、层、套、间房屋）》最新登记建筑面积为准，即纳入本次评估的估价对象建筑面积为142.74平方米。若与相关部门最终认定建筑面积不一致，则本报告估价结果应做相应调整，特提醒报告使用者注意。

3. 根据委托人提供的《房地产权登记信息（独幢、层、套、间房屋）》复印件，估价对象于2017年9月7日首次登记的建筑总层数为30层，于2018年11月29日变更登记的建筑总层数为31层；又根据委托人提供的《预告登记信息》记载，估价对象于2011年1月4日预告登记的建筑总层

数均为29层。而根据实地查勘,估价对象建筑总层数为31层,故本次评估以房屋总层数31层进行相应描述。

(五) 依据不足假设

依据不足假设在估价委托人无法提供所必需的反映估价对象状况的资料及注册房地产估价师进行了尽职调查仍难以取得该资料的情况下,缺少资料及对相应的估价对象状况的合理假定。

由于委托人无法提供建筑工程的有关技术资料,本次估价报告中房屋建成年限由委托人介绍,约为2010年。本次估价假定估价范围内房屋建成年限与委托人介绍的一致,本次评估以此为前提,特提醒报告使用者注意。

(六) 估价报告使用限制

1. 根据估价委托人提供的《司法鉴定委托书》【编号:(2021)鄂宣恩法鉴委字第63号】及相关附件,委托单位:宣恩县人民法院,委托要求:对张品杰名下的位于恩施市小渡船街道办事处工农路169号(煌庭国际)1幢A单元A-602的房屋进行评估。

本评估报告的评估范围是“恩施市小渡船街道办事处工农路169号(煌庭国际)1幢A单元A-602房地产”。

2. 本报告估价目的仅为宣恩县人民法院确定位于恩施市小渡船街道办事处工农路169号(煌庭国际)1幢A单元A-602涉案房地产处置参考价提供参考依据,不适用于其它任何目的,若改变估价目的,则需另行评估。

3. 本报告估价结果是估价对象在价值时点的状况、假设和限制条件下的结论,如估价对象状况或估价假设和限制条件发生变化,估价结果应做相应调整或失效。

4. 本估价报告价格内涵包括估价对象固定、不可移动之装饰装修,但不包括可移动资产,特提请报告使用者注意。

5. 本报告估价结果已包含估价对象分摊的国有土地使用权价值,该部分土地使用权不另行评估。

6. 本次估价报告应用的有效期自估价报告出具之日起为一年,即自2021年12月16日至2022年12月15日,实现估价目的时,可以估价结果作为依据,超过一年需重新进行评估。如果自估价报告出具之日起一年

内房地产市场行情变化较快，应重新评估。

7. 本次估价报告书未经估价机构同意，不得向估价委托人及本次估价目的条件下的报告使用者以外的任何单位和个人提供，报告的部分或全部内容不得发表于任何公开媒体之上。

8. 估价委托人必须完整使用本报告，对仅使用报告中的部分内容或片面使用导致的有关损失，估价机构不承担责任。

9. 报告中的数据全部采用电算化连续计算得出，由于在报告中计算的数据均按照四舍五入保留两位小数或者取整，因此，可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但不影响结果以及最终评估结论的准确性，特提请报告使用者注意。

10. 本报告结果未考虑估价对象已承担的债务、或有债务及经营决策失误或市场运作失当对其价值的影响。

11. 本报告结果未考虑估价对象被迫转让及处置后被执行人不自愿配合交付因素对评估结果的影响。

12. 如估价委托人以隐瞒、欺骗等不正当手段，致使评估人员在报告书中选用了错误的的数据，相应责任由估价委托人承担。

13. 本报告解释权最终归永业行(湖北)土地房地产评估咨询有限公司。

(七) 估价报告使用提示

1. 本次估价结果是估价对象于价值时点的状况以及价值时点的房地产市场状况下的价格，因为时间的变化，估价对象的状况可能发生改变，房地产市场状况也可能发生改变，估价对象状况的改变以及房地产市场状况的改变都会对估价对象的价格产生相应影响。在评估报告使用期限或者评估结果有效期内，评估报告或者评估结果未使用之前，如果评估对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才可以使用；

2. 委托人或估价报告使用人应当按照法律规定和估价报告载明的使用范围使用估价报告，违反该规定使用估价报告的，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任；

3. 评估结果仅为人民法院确定估价对象处置参考价服务，不等同于估

价对象处置可实现的成交价格，不应当被视为对估价对象处置成交价格的保证；

4. 财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致评估结果对应的估价对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致，若发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才可使用，特提醒报告使用人注意。

5. 当事人、利害关系人收到评估报告后五日内可就估价报告向人民法院提出书面异议；当事人、利害关系人对评估机构作出的说明仍有异议的，可以提请人民法院委托评估行业组织进行专业技术评审。

三、估价结果报告

(一) 估价委托人

1. 委托人：宣恩县人民法院
2. 联系人：闫玲
3. 联系电话：0718-5834059
4. 邮政编码：445500

(二) 房地产估价机构

1. 估价机构名称：永业行（湖北）土地房地产评估咨询有限公司
2. 住所：武昌区三角路村福星惠誉水岸国际6号地块第1幢20层1-24

号

3. 法定代表人：潘世炳
4. 房地产估价机构备案等级：一级
5. 资格证书编号：建房估证字[2013]076号
6. 联系人：陈芳
7. 联系电话：(0718)8029031 13477198468
8. 传真电话：(0718)8029036

(三) 估价目的

本报告的估价目的仅为宣恩县人民法院确定位于恩施市小渡船街道办事处工农路169号(煌庭国际)1幢A单元A-602涉案房地产处置参考价提供参考依据。

(四) 估价对象

本次估价对象为宣恩县人民法院委托评估的位于恩施市小渡船街道办事处工农路169号(煌庭国际)1幢A单元A-602涉案房地产，房屋建筑总面积为142.74平方米，分摊土地面积为18.03平方米。

1. 估价对象权属及登记状况

根据委托人提供《房地产权登记信息(独幢、层、套、间房屋)》复印件，估价对象房屋坐落为恩施市小渡船街道办事处工农路169号(煌庭国际)1幢A单元A-602，估价对象权利人为张品杰、龚发佑，规划用途为

住宅，房屋性质为市场化商品房，房屋结构为钢混结构，建筑面积为 142.74 平方米，分摊土地面积为 18.03 平方米，土地使用期限自 2010 年 5 月 5 日起至 2080 年 5 月 4 日止。

估价对象四至：东临民族路三巷，南临锦绣名城小区，西临工农路，北临市府路。根据《恩施市城区土地级别与基准地价更新成果》（基准日 2018 年 6 月 30 日），估价对象位于恩施市城区基准地价住宅用地一级覆盖范围内，其级别价为 2572 元/平方米。至价值时点 2021 年 12 月 3 日，估价对象土地剩余使用年期为 58.42 年。

至价值时点，根据委托人介绍及提供的资料，发现估价对象存在查封情况，未发现估价对象存在抵押、租赁情况。

2、估价对象利用状况

估价对象位于恩施市小渡船街道办事处工农路 169 号（煌庭国际）1 幢 A 单元 A-602。经估价人员实地查勘，估价对象所在宗地上现有 1 幢 31 层钢混结构建筑物，估价对象位于第 6 层 A-602，当前由被执行人使用，其具体状况详见下表：

建筑物基本状况一览表

序号	产权依据	规划用途	实际用途	建筑面积 (m ²)	层数	建筑结构	装饰装修	建成年份 (年)
1	《房地产权登记信息（独栋、层、套、间房屋）》、《预告登记信息》	住宅	住宅	142.74	6/31 层	钢混	共有 31 层，评估对象位于第 6 层，层高约 3 米。建筑外墙上部为涂料，下部为面砖；入户安装防盗门，客厅地面铺地砖，顶棚石膏板吊顶，内墙乳胶漆，铝合金窗；卧室安装套装门，地面复合地板，顶棚刷白，内墙乳胶漆，铝合金窗；卫生间铺地砖，墙面贴墙砖，顶棚扣板吊顶，铝合金窗；开放式厨房，地面铺地砖，墙面贴瓷砖，有抽油烟机。	2010
合计		—	—	142.74	—	—	—	—

估价对象所在宗地地势平坦，宗地无坡度，与周围邻地无高差。宗地实际开发程度为宗地红线内外“六通”（即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通气）、“地上有建筑物”，宗地周围污染小，绿地覆盖率一般。

估价对象建成于 2010 年。房屋基础有足够承载力，承重结构较为稳定，整体面层相对平整。上下水管道较为通畅；电器设备线路、各种照明装置

相对较好，其他设备使用正常。估价对象整体规划及设计合理，能够满足日常需要。

3、估价对象区位状况

估价对象位于恩施市小渡船街道办事处工农路169号（煌庭国际）1幢A单元A-602，区位状况详见《估价对象区域状况表》。

估价对象区域状况表

区域概况	繁华程度	位于恩施市小渡船街道办事处工农路169号（煌庭国际）1幢A单元A-602，距海舰广场（福泰店）60米，距恩施广场680米，距龙崽崽欢乐世界（福泰店）100米。
	居住集聚度	位于恩施市主城区，周边以成熟居住小区为主。
	交通便捷度	距公交站约110米，有10条以上公交线路通行，距火车站约7200米，距恩施汽车客运中心站约7000米。
	停车便捷度	位于恩施市主城区，小区有停车广场，停车位数量较充足。
	生活服务设施状况	医院：距恩施市中心医院约380米，距恩施市妇幼保健院约880米；距恩施土家族苗族自治州民族医院约1400米，距恩施土家族苗族自治州中心医院（中医部）约1400米。 银行：距兴福村镇银行约480米，距中国农业银行（民族路三巷）约120米，距恩施村镇银行（恩施支行）500米，距中国建设银行（恩施红江支行）约460米，距农村商业银行（民族路支行）约520米。 餐馆：距状元食府约30米，距真真土家菜约370米；距石窑腊味馆约220米。 超市：距家兴隆超市（煌庭国际店）约70米，距好利来超市（福泰店）约120米，距弘农苑超市约150米，距享买乐连锁（金城店）约120米。 安保：距大观园社区警务室约450米，距恩施市公安局警务工作室约810米。 网咖：距我在网咖约100米，距天天网咖（民族路店）约620米，距蓝雪儿网络会所约750米。
	教育配套设施状况	学校：距红江小学约380米，距小渡船小学约420米，距硒都民族实验小学约800米，距恩施市施州民族小学约1000米，距恩施市小渡船民族中学约630米，距金舞鞋舞蹈学校（工农路）约70米，距恩施市技工学校（工农路）约420米。
	绿化景观	属于恩施市主城区，小区绿化景观一般。
	空气质量	周边以居住小区为主，无工业产业，空气质量较好。
	噪声程度	周边区域繁华，车辆较多，噪声程度较高。

（五）价值时点

本次评估价值时点为2021年12月3日，与现场查勘日一致。

（六）价值类型

本次估价的价值类型为市场价格。

1. 用途：估价对象登记用途为住宅，房地产实际用途为住宅，本次评估设定用途为住宅。

2. 权利状况：估价对象权利人为张品杰、龚发佑，土地所有权归国家所有，根据估价委托人提供《房地产权登记信息（独幢、层、套、间房屋）》复印件，土地权利性质为出让，使用期限为国有建设用地使用权自2010年5月5日起至2080年5月4日止，至价值时点，土地剩余使用年限为58.42年。

3. 开发利用程度：实际开发程度为宗地红线内外“六通”（即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通气）、“地上有建筑物”，评估设定开发程度为红线外“六通”（通路、通电、通上水、通下水、通讯、通气）及红线内“场地平整”。

4. 建筑物结构：钢混结构。

（七）估价原则

1. 独立、客观、公正原则

房地产估价师必须站在中立的立场上，评估出对各方当事人来说均是公平合理的价值。具体地说，“独立”是要求估价师要凭借自己的专业知识、经验和应有的职业道德进行估价，不要受任何单位和个人的非法干预。“客观”是要求估价师要从客观实际出发，反映事物的本来面目，不要带着自己的好恶、情感和偏见。“公正”是要求估价师要公平正直地进行估价，不要偏袒相关当事人任何一方。

本估价机构与估价对象权利人不存在任何相关关系，评估中完全保持了独立性，体现了客观、公正的基本原则。

2. 合法原则

所谓合法，是指符合国家的法律、法规和当地政府的有关规定。合法原则要求评估价值是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格，即必须以估价对象的合法使用、合法交易或合法处分为前提进行。包括：一是要求依法判定估价对象的权益状况；二是要求在估价时所涉及的估价对象用途必须是合法的；三是要求在估价中如果涉及估价对象的交易或处分方式

时，该交易或处分方式必须是合法的。

估价对象的合法用途为住宅，评估设定用途为住宅，并按照住宅的合法交易方式进行评估，体现了合法原则。

3. 价值时点原则

价值时点原则强调的是估价结论具有很强的时间相关性和时效性。估价结论首先具有很强的时间相关性，这主要是考虑到资金的时间价值，在不同的时间点上发生的现金流量对其价值影响是不同的。所以，在房地产估价时统一规定：如果一些款项的发生时点与价值时点不一致，应当折算为价值时点的现值。估价结论同时具有很强的时效性，这主要是考虑到房地产市场价格的波动，同一估价对象在不同时点会具有不同的市场价格。

本次评估过程中采用的相关参数与价值时点一致。

4. 替代原则

市场竞争规律表明，多种效用相同或相似的商品在同一市场中竞争，通常是价格低者取胜。这是因为，在比较的基础上选择物美价廉的商品是每一个理智消费者的必然行为。这种市场选择的结果，必然促使效用相同或相近的商品在价格上趋同（含租赁价格），这就是市场替代原则的具体体现。为此在房地产评估中，可以依据这一原则，选择具有较大可比性的市场交易实例，从各方面进行相似性的比较与修正，从而确定估价对象的客观、合理价格。

估价对象登记用途为住宅，在公开市场上的替代性较强，本次评估房地产价格时采用比较法充分体现了这一原则。

5. 最高最佳利用原则

即要求估价结果应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。最高最佳利用需要同时满足四个条件：一是法律上允许；二是技术上可能；三是财务上可行；四是价值最大化。由于房地产具有用途的多样性，不同的利用方式能为权利人带来不同收益量，且房地产权利人都期望从其所占有房地产上获得更多的收益，并以能满足这一目的为确定房地产利用方式的依据，所以房地产价格是该房地产的效用作最有效发挥为前提的。

估价对象登记用途为住宅，实际用途为住宅，故估价对象按登记用途

使用符合最高最佳原则，在评估中就应充分考虑其特性，按照最有效利用方式进行评估，得到一个客观、公正、公平、科学、合法的房地产价格。

(八) 估价依据

1. 行为依据

《司法鉴定委托书》【编号：(2021)鄂宣恩法鉴委字第63号】。

2. 国家有关部门颁布的法律法规及相关文件

(1) 《中华人民共和国民法典》(中华人民共和国第十三届全国人民代表大会第三次会议于2020年5月28日通过,自2021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32号、2019年8月26日修改、自2020年1月1日起施行);

(3) 《中华人民共和国土地管理法》(中华人民共和国主席令 第32号、2019年8月26日修改、自2020年1月1日起施行);

(4) 《中华人民共和国资产评估法》(中华人民共和国主席令 第46号、2016年7月2日通过、自2016年12月1日起施行);

(5) 《关于印发<人民法院委托评估工作规范>的通知》(法办〔2018〕273号,2018年12月10日);

(6) 《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,2018年6月4日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);

(7) 《最高人民法院关于印发<关于人民法院民事诉讼中委托鉴定审查工作若干问题的规定>的通知》(法〔2020〕202号,2020年7月31日发布,自2020年9月1日起施行);

(8) 《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);

(9) 《最高人民法院关于民事诉讼证据的若干规定(2019修正)》(法释〔2019〕19号、2001年12月6日通过、2019年10月14日修正、2020年5月1日起施行);

(10) 发改委、司法部《国家发展改革委、司法部关于涉案财物价格鉴定工作有关问题的通知》(发改价格(2005)1318号,2005年7月19日发

布);

(11) 司法部《司法鉴定程序通则》(中华人民共和国司法部令第132号, 2015年12月24日修订, 自2016年5月1日起施行);

(12) 《财政部关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36号, 2016年3月23日发布, 自2016年5月1日起执行);

(13) 国家税务总局关于发布《纳税人转让不动产增值税征收管理暂行办法》的公告(国家税务总局公告2016年第14号, 2016年3月23日发布, 自2016年5月1日起执行)。

3. 地方有关部门颁布的法规及相关文件

(1) 《湖北省土地管理实施办法》(湖北省第十二届人民代表大会常务委员会第十一次会议通过修订, 2014年9月25日起施行);

(2) 《湖北省实施(中华人民共和国价格法)办法》(湖北省第九届人民代表大会常务委员会第18次会议于2000年6月1日通过);

(3) 《省地方税务局关于房屋出租有关税收政策的公告》(湖北省地方税务局公告2015年第7号, 2015年12月28日发布, 2016年1月1日起执行);

(4) 《湖北省涉案物品价格评估管理办法》(湖北省人民政府令[第154号]);

(5) 《湖北省涉案财物价格鉴定操作规程》(2012版)。

4. 有关技术标准

(1) 《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联合发布、2015年4月8日发布、2015年12月1日实施);

(2) 《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、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、2014年2月1日实施);

(3) 《关于印发〈涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)〉的通知》(中房学〔2021〕37号, 2021年8月18日发布, 2021年9月1日起施行);

(4) 《恩施市城区土地级别与基准地价更新成果》(基准日2018年

6月30日)；

(5)《州人民政府办公室关于公布实施恩施市公示地价体系建设成果的通知》(恩施州政发[2019]5号,2019年12月31日发布,自2020年1月1日起实施)；

(6)恩施市城市规划、土地、房地产等方面的其他地方性文件。

5. 其他资料

(1)《房地产权登记信息(独幢、层、套、间房屋)》、《预告登记信息》、《查解封登记信息》等复印件；

(2)实地查勘资料、市场调查资料及评估人员所掌握的恩施市近期房地产市场行情；

(3)估价委托人提供的其他有关资料。

(九) 估价方法

根据《房地产估价规范》(GB/T 50291—2015),通行的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。估价方法的选择应按照《房地产估价规范》(GB/T 50291—2015),结合估价机构掌握的有关资料和待估房地产的实际状况、估价目的以及估价对象所在的房地产市场具体特点来确定的。

1. 估价方法

A. 未选用方法理由：

(1)估价对象系已建并投入使用的房地产,而假设开发法适用于具有开发或再开发潜力的房地产的估价,故不适宜采用假设开发法进行评估。

(2)估价对象系住宅房地产,成本法虽能够直接测算估价对象的房地产价值,但估价对象位于恩施市城区,采用成本法无法反映其真实价值水平,故不适宜采用成本法进行评估。

B. 已选用方法理由：

(3)估价对象位于恩施市小渡船街道办事处工农路169号(煌庭国际)1幢A单元A-602,由于在同一供求圈内类似用途房地产交易市场活跃,交易实例较多,故可以采用比较法进行评估。

(4)估价对象作为可以直接获取长期收益的经营性不动产,虽然其收

益期较长，难以预测该期限内各年净收益，但可采用收益法的报酬资本化法的持有加转售模式进行评估，故可以采用收益法进行评估。

综合上述分析，本次评估可采用比较法和收益法对估价对象进行评估。

2. 方法原理：

比较法：是根据替代原则，将估价对象房地产与在近期已经发生了交易的类似房地产加以比较对照，并根据后者的成交价格，以及两者在交易情况、市场状况、房地产状况等方面存在的差异大小，进行价格修正，以最终得到估价对象在价值时点的正常市场价格的一种估价方法。

房地产价格=比较实例房地产价格×K₁×K₂×K₃

式中：K₁：交易情况修正

K₂：市场状况调整

K₃：房地产状况调整

收益法：预计估价对象未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。本次估价采用报酬资本化法，采用持有加转售模式。

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

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（年）

3. 估价测算的简要内容

(1)比较法：本次估价选取了三个与估价对象类似的房地产交易案例，通过合理的比较基础对可比实例的成交价格进行了标准化的处理，然后对处理后的价格进行了交易情况的修正、市场状况的调整和房地产状况的调整，其中房地产状况的调整充分考虑了房地产的区位状况、实物状况和权

益状况的影响。通过上述修正和调整得到三个可比实例的价格，因其与估价对象房地产的相似程度较高且可比实例资料的可靠程度也较高，故最终选用简单算术平均值的方法计算出比较价值。

(2)收益法：本次估价选取了三个与估价对象类似的房地产租赁案例，通过与估价对象比较得出估价对象的潜在毛租金，然后在考虑出租人的空置和收租损失、其他收入等情况下得到有效毛收入，继而在减去出租人负担的运营费用后得到净收益，从而根据公式计算得到持有期的租金收益现值；另外，在比较法求取的估价对象现值的基础上，根据估价对象所在区域近年来房地产市场发展状况推算得到持有期结束后的转售价值，在考虑了转让人负担的销售费用、销售税费后，根据公式测算得出期末转售收益的现值。以上持有期的租金收益现值和期末转售收益的现值相加即为收益法的测算结果。

(十) 估价结果

根据《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)、《关于印发〈涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)〉的通知》(中房学〔2021〕37号)，并结合有关政策法规和我公司所掌握的房地产市场资料及长期积累的房地产估价经验，依照估价委托人提供的资料和本次估价目的，遵循独立、客观、公正、合法的原则，按照估价程序，综合分析影响房地产价格的各项因素，对估价对象采用比较法和收益法进行评估，经过仔细的分析测算，最终确定估价对象房地产在价值时点2021年12月3日、完整权利状态及满足各项假设限制条件下的房地产市场价格为**96.0116万元**，大写金额人民币玖拾陆万零壹佰壹拾陆元整。估价结果详见《估价结果汇总表》。

估价结果汇总表

币种：人民币

序号	名称	房屋坐落	建筑面积(m ²)	分摊土地面积(m ²)	房地产评估单价(元/m ²)	房地产评估总价(万元)	产权依据
1	煌庭国际1幢A单元A-602住宅房地产	恩施市小渡船街道办事处工农路169号(煌庭国际)1幢A单元A-602	142.74	18.03	6726.33	96.0116	《房地产权登记信息(独幢、层、套、间房屋)》、《预告登记信息》
	合计	—	42.74	18.03	—	96.0116	—

(十一) 注册房地产估价师

注册房地产估价师	注册证书号	签名	签名日期
陈芳	4220090067	 	2021年12月16日
徐俊	4220200003	 	2021年12月16日
房地产估价员	注册证书号	签名	签名日期
曾利昱	—		2021年12月16日

(十二) 实地查勘期

估价人员于2021年12月3日对估价对象进行了实地查勘。

(十三) 估价作业期

二〇二一年十月十八日至二〇二一年十二月十六日。

四、附 件

(一) 《司法鉴定委托书》【编号：(2021)鄂宣恩法鉴委字第63号】

复印件

(二) 《房地产权登记信息(独幢、层、套、间房屋)》、《预告登记信息》、《查解封登记信息》复印件

(三) 估价对象区位示意图

(四) 估价对象概貌性照片

(五) 房地产估价机构营业执照复印件

(六) 房地产估价机构备案证书复印件

(七) 房地产估价师注册证书复印件

(八) 评估师事务所职业责任保险单复印件

湖北省宣恩县人民法院

司法鉴定委托书

(2021)鄂宣恩法鉴委字第63号

永业行（湖北）土地房地产评估咨询有限公司恩施分公司：

我院受理汤举超申请执行张品杰民间借贷纠纷一案中，现汤举超申请司法鉴定，鉴定项目如下：

对张品杰名下的位于在恩施市小渡船街道办事处工农路169号（煌庭国际）1幢A单元-602的房屋进行评估。

依据人民法院对外委托司法鉴定的有关规定，现在选定你单位为该案的鉴定人，并将有关材料递交你鉴定所，请指派有相应资质的专业技术人员依法进行鉴定，如需要补充相关鉴定材料或者其他要求，请及时来函联系。并在材料移送齐全后30日内向我院出具司法鉴定意见书。

委托方联系人：宣恩县人民法院对外委托办公室

联系电话：0718-5834059



2021年10月18日

房地产权登记信息 (独栋、层、套、间房屋)

不动产单元号: 422801005002GB00179F00010029

房地坐落: 恩施市小渡船街道办事处工农路169号
(煌庭国际) 1幢A单元A-602

内容	业务号	201708160087	201811230026	
房屋所有权人		恩施市丰盛园房地产开发有限公司	恩施市丰盛园房地产开发有限公司	
证件种类		营业执照	营业执照	
证件号		91422801673695791R	91422801673695791R	
房屋共有情况		单独所有	单独所有	
权利人类型		企业	企业	
登记类型		首次登记	变更登记	
登记原因		国有建设用地上房屋所有权首次登记	国有建设用地使用权及房屋所有权变更登记(大小证)	
土地使用权人		恩施市丰盛园房地产开发有限公司	恩施市丰盛园房地产开发有限公司	
独用土地面积 (m ²)				
分摊土地面积 (m ²)			18.03	
土地使用期限		2010年05月05日 起 2080年05月04日 止	2010年05月05日 起 2080年05月04日 止	
房地产交易价格 (万元)				
规划用途		住宅	住宅	
房屋性质		市场化商品房	市场化商品房	
房屋结构		钢筋混凝土结构	钢筋混凝土结构	
所在层数/总层数		6/30	/31	
建筑面积 (m ²)		142.93	142.74	
专有建筑面积 (m ²)		117.5	117.5	
分摊建筑面积 (m ²)		25.43	25.24	
竣工时间				
不动产权证书号		鄂(2017)恩施市不动产权第0014094号	鄂(2018)恩施市不动产权第0013531号	
登记时间		2017年09月07日 09时54分24秒	2018年11月29日 10时51分06秒	
登簿人		陆双娥	陆双娥	
附记				

预告登记信息

不动产单元号: 422801005002GB00179F00010029

房地坐落: 工农路169号幢号:1,单元:1,房号:0602

业务号 内容	YSP2011000016	YDS2011000023		
权利人	张品杰、龚发佑	中国农业银行股份有限公司恩施经济开发区支行		
证件种类	身份证	营业执照		
证件号	422825198207291034、 422825198309201626	91422800183050253P		
义务人	恩施市丰盛园房地产开发有限公司	张品杰、龚发佑		
证件种类	营业执照	身份证		
证件号	91422801673695791R	422825198207291034、 422825198309201626		
预告登记种类	预售商品房买卖预告登记	预售商品房抵押权预告登记		
登记类型	预告登记	预告登记		
登记原因	商品房预告登记	商品房预售抵押预告登记		
土地使用权人	张品杰、龚发佑	张品杰、龚发佑		
规划用途	住宅	住宅		
房屋性质	市场化商品房	市场化商品房		
所在层/总层数	6/29	6/29		
建筑面积	142.5	142.5		
取得价格/被担保主 债权数额(万元)		46.532200		
是否存在禁止或限制 转让不动产的约定				
担保范围				
不动产登记证明号	2011034	20110034		
登记时间	2011年01月04日	2011年01月04日		
登簿人	李翠云	李翠云		

附记

建筑面积: 142.50平方
米(合同约定)债权数
额:465322.00元预告登
记后,债权消灭或自能够
进行不动产登记之日起
三个月内未申请登记的,
预告登记失效.

查解封登记信息

不动产单元号: 422801005002GB00179F00010029

业务号	201911290062	202005080062	202011040065	
内容				
查封机关	宣恩县人民法院	建始县人民法院	宣恩县人民法院	
查封类型	预查封	查封	预查封	
查封文件	(2019)鄂2825民初2181号	(2020)鄂2822执恢3号之二	(2020)鄂2825执670号	
查封文号	(2019)鄂2825执保58号	(2020)鄂2822执32号	(2020)鄂2825执670号	
查封期限	2019-11-29 00:00:00起 2020-11-28 23:59:59止	2020-05-08 00:00:00起 2023-05-07 23:59:59止	2020-11-28 00:00:01起 2023-11-28 00:00:00止	
查封范围	恩施市小渡船街道办事处工农路169号(焯庭国际)1幢A单元A-602	恩施市小渡船街道办事处工农路169号(焯庭国际)1幢A单元A-602	恩施市小渡船街道办事处工农路169号(焯庭国际)1幢A单元A-602	
登记时间	2019年11月29日 10时48分13秒	2020年05月08日 11时48分32秒	2019年11月29日 10时48分13秒	
登簿人	陆双娥	陆双娥	师可心	
解封业务号	202011040065			
解封机关	宣恩县人民法院			
解封文件	(2020)鄂2825执670号			
解封文号	(2020)鄂2825执670号			
登记时间	2020-11-04 12:42:05			
登簿人	师可心			
附记	登记时间: 2019年11月29日 10时48分13秒; 原告:汤举超 法官名称:范韬 被查封权利人:张品杰、龚发佑 该登记信息因续封成为历史,续封的受理号为:202011040065,续封的文号为:(2020)鄂2825执670号	登记时间: 2020年05月08日 11时48分32秒; 原告:建始县鑫瑞小额贷款股份有限公司 法官名称:解华书 恩施预2011034号 轮候查封 被查封权利人:张品杰、龚发佑	登记时间: 2019年11月29日 10时48分13秒; 查封机关:宣恩县人民法院 原告:汤举超 法官名称:范韬 被查封权利人:张品杰、龚发佑 不动产单元编号:422801005002GB00179F00010029 不动产权证号:2011034 原查封文号:(2019)鄂2825执保58号 该登记信息续的是查封机关为:宣恩县人民法院,查封文号为:(2020)鄂2825执670号	

估价对象区位示意图



估价对象概貌性图片1



对外交通



小区入口



外立面



单元门



电梯



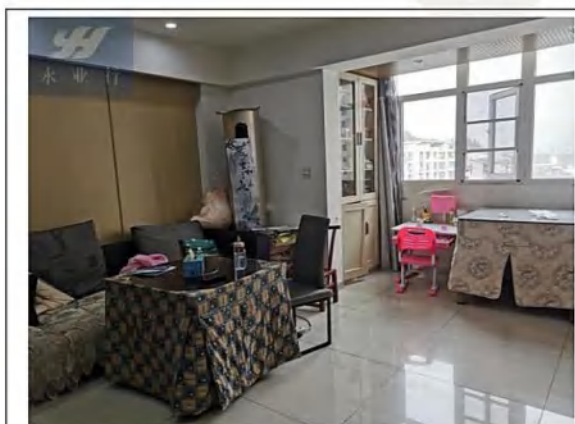
入户门

估价人员拍摄于 2021 年 12 月 3 日

Realhom

Realhom

估价对象概貌性图片2



客厅



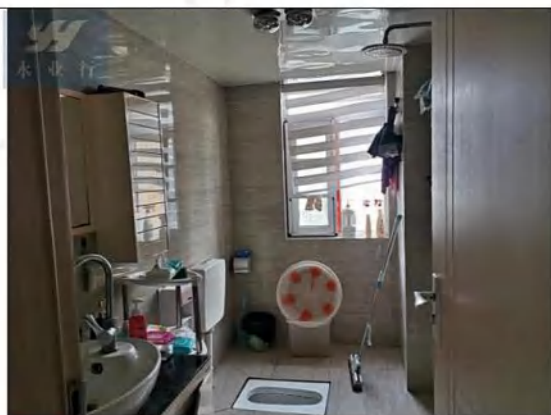
餐厅



卧室



厨房



卫生间



查勘估价师（左）

估价人员拍摄于2021年12月3日

Realhom

Realhom

鉴定人承诺书

本人接受人民法院委托，作为诉讼参与者参加诉讼活动，依照国家法律法规和人民法院相关规定完成本次司法鉴定活动，承诺如下：

一、遵循科学、公正和诚实原则，客观、独立地进行鉴定，保证鉴定意见不受当事人、代理人或其他第三方的干扰。

二、廉洁自律，不接受当事人、诉讼代理人及其请托人提供的财物、宴请或其他利益。

三、自觉遵守有关回避的规定，及时向人民法院报告可能影响鉴定意见的各种情形。

四、保守在鉴定活动中知悉的国家秘密、商业秘密和个人隐私，不利用鉴定活动中知悉的国家秘密、商业秘密和个人隐私获取利益，不向无关人员泄露案情及鉴定信息。

五、勤勉尽责，遵照相关鉴定管理规定及技术规范，认真分析判断专业问题，独立进行检验、测算、分析、评定并形成鉴定意见，保证不出具虚假或误导性鉴定意见；妥善保管、保存、移交相关鉴定材料，不因自身原因造成鉴定材料污损、遗失。

六、按照规定期限和人民法院要求完成鉴定事项，如遇特殊情形不能如期完成的，应当提前向人民法院申请延期。

七、保证依法履行鉴定人出庭作证义务，做好鉴定意见的解释及质证工作。

本人已知悉违反上述承诺将承担的法律责任及行业主

管部门、人民法院给予的相应处理后果。

承诺人：(签名)

陈芳

徐俊

鉴定机构：(盖章)



2021年10月21日

估价机构营业执照



统一社会信用代码
91420106744614849L

营业执照



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 永业行（湖北）土地房地产评估咨询有限公司

注册资本 贰佰万圆整

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 2002年12月06日

法定代表人 潘世炳

营业期限 2002年12月06日至2022年11月06日

经营范围 许可项目：国土空间规划编制；测绘服务；工程造价咨询业务（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
一般项目：房地产咨询；房地产评估；房屋拆迁服务；土地整治服务；土地调查评估服务；不动产登记代理服务；资产评估；土壤污染治理与修复服务；土壤污染防治服务；企业管理咨询；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；咨询策划服务；融资咨询服务；工程管理服务；规划设计管理；物业服务评估；社会稳定风险评估；信息技术咨询服务；数据处理和存储支持服务；工程技术服务（规划管理、勘察、设计、监理除外）；政策法规课题研究；工程和技术研究和试验发展；生态资源监测；企业信用调查和评估；矿业权评估服务；环保咨询服务；档案整理服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

住所 武昌区三角路村福星惠誉水岸国际6号地块第1幢20层1-24号

登记机关



2021年07月09日

房地产估价机构备案证书

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:永业行(湖北)土地房地产评估咨询有限公司

法定代表人:潘世炳

(执行事务合伙人)

住所:三角路村福星惠誉水岸国际6号地块第1幢20层1-24号

统一社会信用代码:91420106744614849L

备案等级:房地产估价机构备案壹级

证书编号:建房估证字(2013)076号

有效期限:至2022年08月11日



中华人民共和国住房和城乡建设部制

房地产估价师注册证书

 <p>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.</p>  <p>发证机关 No. 00173215</p>	<p>姓名 / Full name 陈芳</p> <p>性别 / Sex 女</p> <p>身份证件号码 / ID No. 42050219750219132X</p> <p>注册号 / Registration No. 4220090067</p> <p>执业机构 / Employer 永业行(湖北)土地房地产评估咨询有限公司宜昌分公司</p> <p>有效期至 / Date of expiry 2022-3-18</p> <p>持证人签名 / Bearer's signature</p> 
---	---

 <p>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.</p>  <p>发证机关 No. 00197782</p>	<p>姓名 / Full name 徐俊</p> <p>性别 / Sex 男</p> <p>身份证件号码 / ID No. 422823199109221114</p> <p>注册号 / Registration No. 4220200003</p> <p>执业机构 / Employer 永业行(湖北)土地房地产评估咨询有限公司恩施分公司</p> <p>有效期至 / Date of expiry 2023-1-20</p> <p>持证人签名 / Bearer's signature</p> 
---	---

评估师事务所职业责任保险单



批单号: 30976021900084495332

保 险 单

被保险人名称: 永业行(湖北)土地房地产评估咨询有限公司
及其分/子公司和关联单位

险种: 平安评估师事务所职业责任保险



验证码: 954n77uDTWvs4rtTDX