

房地产估价报告

估价报告编号： 国众联评字(2022)第 ZQ-10048
号

估价项目名称： 为人民法院确定财产处置参考价
所涉及的位于德庆县德城大桥村
委会甘塘开发区东海湾商住小区
第 13 幢 501 房 1 项房地产的市场
价值评估

估价委托人： 德庆县人民法院

房地产估价机构： 国众联资产评估土地房地产估价有
限公司

注册房地产估价师： 伍国坚（注册证号：4420210145）
陈江英（注册证号：4420200111）

估价报告出具日期： 二〇二二年四月二十九日



此为二维码防伪标志，内
含本报告估值主要信息，
建议报告使用方查证核
实

国众联资产评估土地房地产估价有限公司

公司地址：深圳市罗湖区清水河街道清水河社区
清水河三路 7 号中海慧智大厦 1 栋
1C618

电话：(0755)88832456

分公司地址：肇庆市西江北路鸿苑东街 22 号 B 幢 3
号楼首层之一

电话：(0758) 2868050

为人民法院确定财产处置参考价所涉及的位于德庆县德城大桥村委会甘塘开发区东海湾商住小区第13幢501房1项房地产的市场价值评估

致估价委托人函

德庆县人民法院：

承蒙委托，我公司对吴鸿坚名下的位于德庆县德城大桥村委会甘塘开发区东海湾商住小区第13幢501房1项房地产的房地产进行了估价。

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价而评估房地产市场价值。

估价对象：本次估价对象为吴鸿坚名下的位于德庆县德城大桥村委会甘塘开发区东海湾商住小区第13幢501房1项房地产，建筑面积为104.40平方米，估价对象房屋用途为住宅，土地用途为商住用地，土地使用权权利性质为出让，土地使用终止日期未记载。

价值时点：2022年4月13日。

价值类型：市场价值。

估价方法：比较法、收益法。

估价结果：估价对象在价值时点满足本估价报告假设与限制条件下的市场价值为人民币410,300元（大写人民币肆拾壹万零叁佰元整），评估单价为3,930元/m²。详见《房地产估价结果明细表》。

房地产估价结果明细表

估价委托人：德庆县人民法院

价值时点：2022年4月13日

货币单位：人民币元

序号	受理编号	权利人	估价对象座落	用途	建筑面积 (平方米)	评估价值 (元)	评估单价 (元/m ²)	备注
1	2022030307 72	吴鸿坚	德庆县德城大桥村委会甘塘 开发区东海湾商住小区第13 幢501房	住宅	104.40	410,300	3,930	房地产 价值
合计					104.40	410,300	--	--

备注：本次评估价值取值至百位

与估价结果和使用估价报告有关的特别提示：

- 1、本报告中的市场价值为含增值税价值；
- 2、本报告中的市场价值是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；
- 3、本报告的使用期限为自报告出具之日起一年内有效；
- 4、报告使用人在使用本估价报告之前须对报告全文，特别是“估价假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失。

法定代表人：

国众联资产评估土地房地产估价有限公司

二〇二二年四月二十九日

为人民法院确定财产处置参考价所涉及的位于德庆县德城大桥村委会
甘塘开发区东海湾商住小区第13幢501房1项房地产的市场价值评估

目 录

致估价委托人函	1
一、 估价师声明	1
二、 估价假设和限制条件	2
三、 估价结果报告	6
(一) 估价委托人	6
(二) 房地产估价机构	6
(三) 估价目的	6
(四) 估价对象	6
(五) 价值时点	8
(六) 价值类型	8
(七) 估价原则	8
(八) 估价依据	10
(九) 估价方法	12
(十) 估价结果	15
(十一) 注册房地产估价师	15
(十四) 参与估价人员	15
四、 附件	16

一、估价师声明

我们郑重声明：

1、我们在本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、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假设和限制条件的限制。

3、我们与本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、我们是依照《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》等有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写本估价报告。

5、我们在本次估价中严格遵守估价职业道德，勤勉尽责。

6、注册房地产估价师伍国坚已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘并进行记录。

7、本次估价项目在注册房地产估价师的专业能力胜任范围内，没有其他专业人士对本估价报告提供重要专业帮助。

姓名	注册号	签名	签名日期
伍国坚	4420210145		
陈江英	4420200111		

二、估价假设和限制条件

(一) 一般假设

1、估价委托人提供了估价对象的《不动产登记资料查询结果证明》复印件，我们已经履行了相应的核查验证程序，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。估价委托人应当对其提供的权属证明等资料的真实性、完整性和合法性负责，如估价委托人提供的资料缺乏合法性、真实性和完整性、准确性或估价委托人对估价对象有隐瞒重大问题和事实，我公司不承担由此带来的任何评估风险和责任。

2、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。

3、注册房地产估价师未对房屋建筑面积、土地使用权面积等进行专业测量，经实地查勘观察，估价对象房屋建筑面积、土地使用权面积与委托人所提供的《不动产登记资料查询结果证明》、《房屋明细表》记载建筑面积、土地使用权面积大体相当，本次估价以《不动产登记资料查询结果证明》、《房屋明细表》记载的建筑面积、土地使用权面积为准。

4、估价对象在合法的前提下，按其现状用途使用能够产生最高最佳效益，并在未来得以持续。

5、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；

为人民法院确定财产处置参考价所涉及的位于德庆县德城大桥村委会
甘塘开发区东海湾商住小区第13幢501房1项房地产的市场价值评估

- (5) 不存在买方因特殊兴趣而给予附加出价；
- (6) 房地产交易符合国家法律规定；
- (7) 期间房地产市场基本保持稳定。

6、假定所有权人是在公开市场上出售该房地产，且不包括所有权人凭借递延条件、售后返租、合作经营、管理协议等附加条件以抬高房地产权益价值的情况。

- 7、在未来的经营期内，估价对象能稳定经营和获取收益。
- 8、估价对象应享有公共部位的通行权及水电等共有设施的使用权。
- 9、资本化率在经营期内不发生重大变化。
- 10、价值时点一年内，建筑材料、人工、机械等成本费用保持稳定。

(二) 未定事项假设

1、《不动产登记资料查询结果证明》（受理编号为202203030772）及《不动产登记资料查询结果证明》（受理编号为CDBH201903N00001830）未记载土地使用终止日期；根据《不动产登记资料查询结果证明》（受理编号为CDBH201903N00001837）记载估价对象相邻地块的土地终止日期为2082年10月29日；经注册房地产估价师实地调查，估价对象与相邻地块同属一个小区，本次估价设定估价对象土地终止日期为2082年10月29日，提请报告使用者注意。

2、由于委托人提供的资料未记载估价对象的竣工日期，经估价人员现场查勘及咨询物业人员得知，估价对象的竣工日期为2020年，本次估价设定估价对象竣工日期为2020年，提请报告使用者注意。

(三) 背离事实假设

1、根据委托方提供的资料及估价人员实地查勘，本次评估估价对象未办理产权登记；另根据《房屋明细表》记载，估价对象已确权；根据本

为人民法院确定财产处置参考价所涉及的位于德庆县德城大桥村委会甘塘开发区东海湾商住小区第13幢501房1项房地产的市场价值评估次估价目的，本次评估未考虑能否正常办理产权登记等对房地产价值的影响，假设估价对象具备合法产权，提请报告使用者注意。

2、根据估价委托人提供的《不动产登记资料查询结果证明》（202203030772）记载，估价对象已被查封、已被抵押。因本次估价是为法院依法处置房地产提供参考依据而评估房地产市场价格，故假设不考虑估价对象抵押、查封对估值结果的影响。

（四）不相一致假设

本项目不存在不相一致事项，故本估价报告没有不相一致假设。

（五）依据不足假设

本次评估由于未能进入室内勘察；在本次评估过程中，估价人员咨询所在小区物管中心相关人员、邻居住户及实地查勘了解的情况，得知估价对象现状为毛坯，本次评估对估价对象参照毛坯房进行设定评估，请本报告使用者注意。

（六）估价报告使用限制

1、本估价报告仅限于为人民法院确定财产处置参考价而评估房地产市场价格，不对其它用途负责。

2、本估价报告的使用者为估价委托人。除国家法律、法规另有规定外，任何未经本估价机构确认的单位或个人不能由于得到本估价报告而成为本估价报告的使用者。

3、未经我公司书面同意，任何单位或个人不得将本报告的全部或部分内容在任何公开的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

4、估价报告和估价结果的使用权属于估价委托人，解释权归国众联资产评估土地房地产估价有限公司所有。

为人民法院确定财产处置参考价所涉及的位于德庆县德城大桥村委会
甘塘开发区东海湾商住小区第13幢501房1项房地产的市场价值评估

5、本报告必须完整使用，对仅使用报告中的部分内容所导致的有关损失，受托估价机构不承担责任。

6、本估价报告中所使用的货币均为人民币。

7、本次评估是基于上述假设和限制条件成立的，如以上假设和限制条件发生变化，本报告结果必须作相应调整。

8、价值时点后，估价报告有效期内估价对象的质量及价格标准发生变化，并对估价对象估价价值产生明显影响时，不能直接使用本次估价结论。

9、本报告使用期限为出具报告之日起一年[自2022年4月29日-2023年4月28日止]，若市场有较大波动或超过一年，需重新进行评估。

10、本估价报告评估结果包含市场地价，未考虑将来市场价格的波动及国家相关税费政策变化对房地产价格的影响。

三、估价结果报告

(一) 估价委托人

估价委托人：德庆县人民法院

联系人：陈钊才

地址：广东省肇庆市德庆县德庆大道与文武中路交叉口处

联系电话：0758-7780782

(二) 房地产估价机构

机构名称：国众联资产评估土地房地产估价有限公司

法定代表人：黄西勤

住所：深圳市罗湖区清水河街道清水河社区清水河三路7号中海慧智大厦1栋1C618

资质等级：壹级

统一社会信用代码：91440300674802843P

证书编号：粤房估备字壹0200028

有效期限：2024年04月23日止

(三) 估价目的

为人民法院确定财产处置参考价而评估房地产市场价格。

(四) 估价对象

1、估价对象范围：

估价对象范围包括德庆县德城大桥村委会甘塘开发区东海湾商住小区第13幢501房1项房地产，包括房屋所有权及其所分摊的土地使用权以

为人民法院确定财产处置参考价所涉及的位于德庆县德城大桥村委会甘塘开发区东海湾商住小区第13幢501房1项房地产的市场价值评估及不可分割的装饰装修、水电、消防等，不包含动产、债权债务、特许经营权等其它资产或权益。

2、估价对象基本状况：

A、总体描述

(1) 名称：德庆县德城大桥村委会甘塘开发区东海湾商住小区第13幢501房1项房地产；

(2) 坐落：德庆县德城大桥村委会甘塘开发区东海湾商住小区第13幢501房；

(3) 规模：建筑面积为104.40 平方米，宗地共用面积为4386.3平方米；

(4) 用途：估价对象房屋用途为住宅，土地用途为商住；

(5) 权属：依据估价委托人提供的《不动产登记资料查询结果证明》，估价对象权利人为吴鸿坚；

(6) 共有情况：未记载。

B、土地基本状况：

(1) 四至：估价对象东临其他宗地，南临其他宗地，西临其他宗地，北临其他宗地；

(2) 土地使用终止日期：未记载；

(3) 开发程度：宗地内建有建筑物、宗地外达到五通（即宗地外通路、通给水、通排水、通电和通讯）；

(4) 形状：形状较优。

C、建筑物基本状况

(1) 建筑结构：钢筋混凝土结构；

(2) 设备设施：由于被执行人未到现场，未能进入室内勘察，故未知估价对象的设备设施状况；

(3) 装饰装修：外墙为墙砖，门窗为铝合金窗，木门；层高约3米，

为人民法院确定财产处置参考价所涉及的位于德庆县德城大桥村委会甘塘开发区东海湾商住小区第13幢501房1项房地产的市场价值评估由于被执行人未到现场，未能进入室内勘察，故未能获知估价对象的具体情况，室内装修设定为毛坯；

(4) 建成时间：未记载；

(5) 维护状况：由于被执行人未到现场，未能进入室内勘察，故未知估价对象现在的维护状况；

(6) 新旧程度：新。

(五) 价值时点

本次估价以实地查勘之日作为价值时点，即价值时点为2022年4月13日。

(六) 价值类型

本次评估价值类型为市场价值。

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。

(七) 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

定义：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。

本次估价注册房地产估价师和房地产估价机构与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，以客观公正的态度履行估价程序，相关市场调查、信息资料的获取及价值测算过程均独立完成。

2、合法原则

为人民法院确定财产处置参考价所涉及的位于德庆县德城大桥村委会甘塘开发区东海湾商住小区第13幢501房1项房地产的市场价值评估定义：要求估价结果是在依法判定的估价对象下的价值或价格的原则。

本次估价在合法产权方面，以估价委托人提供的《不动产登记资料查询结果证明》为依据；在合法使用方面，以估价对象合法用途为依据；在合法处分方面，以估价对象容许的处分方式为依据。

3、价值时点原则

定义：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。

本次估价采用的法律、法规均为价值时点正在实施的法律、法规；相关市场交易资料、市场背景分析、取价依据等均以价值时点为基准，严格遵循价值时点原则。

4、替代原则

定义：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。

根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效用相同或大致相似时，价格低者吸引需求，即有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时，商品或服务的价格是经过相互影响与比较之后来决定的。房地产价格也同样遵循替代规律，某房地产的价格，受其它具有相同使用价值的房地产，即同类型具有替代可能的房地产价格所牵制。换言之，具有相同使用价值、替代可能的房地产之间，会相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋于一致。

本次估价比较法及收益法运用了替代原则。

5、最高最佳利用原则

定义：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。最高最佳利用是指房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

为人民法院确定财产处置参考价所涉及的位于德庆县德城大桥村委会甘塘开发区东海湾商住小区第13幢501房1项房地产的市场价值评估
本次估价中注册房地产估价师对估价对象所处区片进行了规划条件的调查分析，并以此与估价对象的合法用途进行了对比分析，得出估价对象能达到最有效使用的结论，也就是说能实现最有效使用。

（八）估价依据

本次评估依据国务院、住建部、自然资源部及广东省有关部门颁布的法律规定和政策性文件以及评估房地产的具体资料，主要有：

1、国家有关法律法规、政策文件

（1）《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第四十六号，自2016年12月1日起施行）；

（2）《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年修订，自2020年1月1日起施行）；

（3）《中华人民共和国土地管理法》（2019年修订，自2020年1月1日起施行）；

（4）《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，自2021年1月1日起施行）；

（5）《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号，自2016年5月1日起施行）；

（6）《纳税人转让不动产增值税征收管理暂行办法》（国家税务总局公告2016年第14号，自2016年5月1日起施行）；

（7）《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》（法释〔2011〕21号）；

（8）《商品房屋租赁管理办法》（住房和城乡建设部令第6号，自2011年2月1日起施行）；

（9）《城市房地产转让管理规定》（1995年8月7日建设部令第45号发布；根据2001年8月15日《建设部关于修改〈城市房地产转让管理规定〉

为人民法院确定财产处置参考价所涉及的位于德庆县德城大桥村委会甘塘开发区东海湾商住小区第13幢501房1项房地产的市场价值评估的决定》修正）；

(10) 《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》(2018年8月28日法释〔2018〕15号公布，自2018年9月1日起施行)；

(11) 《最高人民法院办公厅、中国资产评估协会、中国土地估价师与土地登记代理人协会、中国房地产估价师与房地产经纪人学会、中国矿业权评估师协会、中国珠宝玉石首饰行业协会关于印发〈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)。

2、技术规程

(1) 《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013)；

(2) 《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)；

3. 委托评估方提供的资料

(1) 《德庆县人民法院司法鉴定委托书》〔(2022)肇德法技鉴字第19号〕；

(2) 《不动产登记资料查询结果证明》(202203030772、CDBH201903N00001830、CDBH201903N00001837)。

4. 注册房地产估价师平时收集和调查的资料

(1) 估价对象权利状况调查资料；

(2) 估价对象所在区域交通状况、环境条件调查资料；

(3) 估价对象所在区域房地产销售价格调查资料；

(4) 估价对象位置、地形、基础设施调查资料；

(5) 估价对象土地现状及周边环境照片；

(6) 估价对象自身条件实地查勘笔录；

(7) 肇庆市近期房地产市场交易资料及技术参数；

(8) 估价机构及注册房地产估价师掌握的其他相关信息资料；

（九）估价方法

房地产估价中常用的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法（剩余法）等。

1、估价方法适用性：比较法适用于同类房地产交易实例较多的估价；收益法适用于有收益或潜在收益的房地产估价；成本法适用于同类房地产没有交易或交易很少、且估价对象或同类房地产没有租金等经济收入的房地产估价；假设开发法适用于具有开发或再开发潜力，能够正常判断最佳开发利用方式、能够预测开发完成的价值的房地产估价。

2、估价方法适用性分析：具体分析如下：

（1）比较法的适用性分析：比较法为替代原理，以市场成交价格为导向。估价对象所在区域同类物业在价值时点近期，有较多类似的房地产交易，具有采用比较法的基础条件，因此可以采用比较法对估价对象进行评估。

（2）收益法的适用性分析：收益法为预期原理，预期未来收益为导向。估价对象所在区域的租赁市场较活跃，存在潜在收益，因此估价对象可作为收益性物业，出租获取稳定收益，故可采用收益法进行评估。

（3）成本法的适用性分析：成本法是依据生产费用价值论，以重新开发成本为导向来求取房地产价值的方法，适用对象为：独立开发建设项目可以假设为重新开发建设的、很少发生交易的房地产、没有收益或没有潜在收益的房地产。据实地查勘，估价对象为已建成的住宅房地产，其市场价值大于以各成本累加为基础的积算结果，因此不适宜采用成本法进行评估。

（4）假设开发法的适用性分析：假设开发法是预期原理，预期未来收益为导向。适用于估价对象具有开发或再开发潜力，能够正常判断估价对象最佳开发利用方式、能够预测估价对象开发完成的的价值。估价对象为已建成的住宅房地产，不具备再开发条件，因此不适宜采用假设开发法进

行评估。

综上所述，本次评估采用**比较法与收益法**进行评估。

3、选用方法估价技术路线：

(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案例成交价格进行处理后得到的估价对象价值或价格的方法。

基本公式：比准价格=可比案例价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×交易方式修正系数×区位状况修正系数×实物状况修正系数×权益状况修正系数

估价技术路线：选取三个可比案例，将其与估价对象进行比较，对其差异进行修正处理得出估价对象在价值时点的价格。

(2) 收益法

定义：收益法是预测估价对象的未来收益，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。

基本公式：

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

式中：V—— 收益价值

A_i —— 未来第 i 年的净收益

Y_i —— 未来第 i 年的报酬率

n —— 收益期（年）

估价技术路线：找出三个同类型的物业的租金案例，用比较法得出估价对象在价值时点正常合理的市场租金水平，扣除出租过程中应该扣减税、费后得出正常净收益，再选用适当的资本化率将其折现到价值时点后累加，以此得出估价对象在价值时点的价格。

4、估价测算的简要过程：

为人民法院确定财产处置参考价所涉及的位于德庆县德城大桥村委会
甘塘开发区东海湾商住小区第13幢501房1项房地产的市场价值评估

比较法：根据选取可比案例的要求及原则，根据估价对象所处区位和特点，选择了多个在用途、市场状况、交易方式、区位状况、实物状况和权益状况比较接近的市场交易实例作为可比案例，对其房地产状况进行调整，得出三个案例的比准价格，采用算术平均得出估价对象的比较法的评估结果。

收益法：采用比较法选取三个出租的案例，比较得出估价对象的客观平均租金水平，通过分析估价对象片区同类物业出租的租金增长的趋势，以预测租金未来的增长水平，根据片区同类物业的出租情况考虑一定的空置率，扣除出租物业正常应该缴纳的税费和经营成本，得出租金的净收益，采用安全利率+风险系数的方法确定出本项目的资本化率，将其未来的收益折算到价值时点之和，从而得出估价对象的收益法的评估结果。

5、估价结果的确定：

本估价报告对估价对象采用了比较法和收益法进行评估，运用两种估价方法从不同角度测算估价对象的现值。通过对两种方法所得结果的分析，两种方法测算的结果差值超过 50%，其差异较大，结合估价人员的估价经验以及该区域房地产供需状况，经分析，估价对象所在区域周围住宅区较多，住宅市场发育比较充分和成熟，售价市场化程度较高，故比较法测算结果可比性较高；收益法测算的价格反映的是估价对象的收益价格，其未来潜在收益存在一些不确定因素，其准确度取决于纯收益及还原率的准确程度，对评估结果有较大的影响。结合估价人员的估价经验以及该区域的物业供需状况，分析认为比较法的测算结果比较接近于市场价格，且能合理可靠地反映估价对象市场价格。为了评估结果的合理性和客观性，本次评估以比较法测算的结果作为最终评估结果。详见《估价结果明细表》。

（十）估价结果

本次估价对象为吴鸿坚名下的位于德庆县德城大桥村委会甘塘开发区东海湾商住小区第13幢501房1项房地产，建筑面积为104.40平方米，估价对象房屋用途为住宅，土地用途为商住，土地使用权权利性质为出让，土地使用终止日期未记载；在价值时点2022年4月13日符合价值类型和满足本估价报告假设与限制条件下的市场价值为人民币**410,300**元（大写人民币**肆拾壹万零叁佰元整**），评估单价为3,930元/m²，详见《房地产估价结果明细表》。

（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
伍国坚	4420210145		
陈江英	4420200111		

（十二）实地查勘日期

实地查勘日期为2022年4月13日。

（十三）估价作业期

估价作业期为2022年4月7日至2022年4月29日。

（十四）参与估价人员

注册房地产估价师伍国坚、陈江英。

为人民法院确定财产处置参考价所涉及的位于德庆县德城大桥村委会
甘塘开发区东海湾商住小区第13幢501房1项房地产的市场价值评估

四、附件

- (一) 估价对象位置示意图
- (二) 估价对象实地查勘照片
- (三) 《德庆县人民法院司法鉴定委托书》[(2022)肇德法技鉴字第19号]复印件
- (四) 《不动产登记资料查询结果证明》复印件
- (五) 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) 《中国注册房地产估价师资格证书》复印件