

评 估 报 告

PING GU BAO GAO



湖北博大地产房地产评估咨询有限公司

HUBEI BO DA DI CHAN FANG DI CHAN PING GU ZI XUN YOU XIAN GONG SI

房地产估价报告

湖北博大房估字[2022]第 171 号

估价项目名称：仙桃市干河办事处军垦路 9 号傲城 6 栋一单元 601
的房地产市场价格评估

估价委托人：仙桃市人民法院

房地产估价机构：湖北博大地产房地产评估咨询有限公司

注册土地估价师：何世权 93170065 别水业 93170051

注册房地产估价师：张朋 3220110163 张小明 4220120051

估价报告出具日期：2022 年 04 月 30 日

致估价委托人函

仙桃市人民法院：

承蒙贵院的委托，本公司估价人员对坐落于仙桃市干河办事处军垦路9号傲城6栋一单元601的房地产进行了实地查勘，同时调查和收集了大量的相关资料，并遵循独立、客观、公正、合法、谨慎的估价原则，对其进行了评估分析与测算，撰写了本估价报告，现将估价结果致函于您：

1、估价对象：仙桃市人民法院司法执行事宜涉及顾伟位于仙桃市干河办事处军垦路9号傲城6栋一单元601的房地产，权利人为顾伟；结构：钢混；用途：成套住宅；房屋建筑面积：133.82 m²，房屋总层数14，位于第6层。

2、估价目的：因估价对象涉及民间借贷纠纷案件，受仙桃市人民法院的委托对案件中的涉案房地产即估价对象进行评估，为估价委托人进行司法执行提供价值参考依据。

3、价值时点：二〇二二年四月二十六日亦勘查之日。

4、价值类型：房地产的市场价值，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。

5、评估方法：估价对象选用了收益法和市场比较法，在综合分析的基础上确定房地产的市场价值。

6、估价结果：估价对象在价值时点二〇二二年四月二十六日的房地产单价为6019元/平方米，房地产的市场总价值为80.55万元，室内用品参照现行的市场价格估算出物品价格，总价值为0.54万元总价值大写人民币捌拾壹万零玖佰元整。

附表 1

估价结果汇总表

币种：人民币

估价对象	土地性质	用途	结构	建成年代	层数	建筑面积(m ²)	估价方法	估价结果	
								单价(元/m ²)	总价(万元)
仙桃市干河办事处军垦路9号傲城6栋一单元601	出让	成套住宅	钢混	2008年	6/14	133.82	比较法	6198	82.94
							收益法	5840	78.15
评估价值						133.82		6019	80.55

附表 2

室内用品项目明细表

序号	室内用品项目	数量(台)	单价(元)	总价(万元)
1	打火灶抽油烟机	1	800	0.08
2	热水器	1	600	0.06
3	空调	4	1000	0.40
合计				0.54

7、特别提示：在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价假设和限制条件”，变现能力分析和风险提示认真阅读，以免使用不当，造成损失！

湖北博大地产房地产评估咨询有限公司

法定代表人：张朋

二〇二二年四月三十日

目 录

致估价委托人函.....	2
估价师声明.....	5
估价假设和限制条件.....	7
估价结果报告.....	10
一、估价委托人.....	10
二、估价机构.....	10
三、估价目的.....	10
四、估价对象.....	10
(一) 区位状况.....	11
(二) 实物状况.....	11
(三) 不动产(建筑物)权益状况.....	12
五、价值时点.....	12
六、价值类型.....	12
七、估价原则.....	13
八、估价依据.....	13
九、估价方法.....	14
十、估价结果.....	15
十一、注册估价师.....	16
十二、实地查勘时间.....	17
十三、估价作业日期.....	17
十四、估价报告使用期限.....	17
附 件.....	18
1、房地产评估委托书.....	18
2、《不动产登记信息》复印件.....	18
3、估价对象区位示意图.....	18
4、估价对象概貌性照片.....	18
5、估价机构营业执照及资质证书复印件.....	18
6、房地产估价师注册证书复印件.....	18

估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

- 1、我们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、我们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；
- 4、我们对本报告中的估价对象、估价委托人及估价对象利害关系人没有偏见；
- 5、我们是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告；
- 6、注册房地产估价师张朋、谭政已于价值时点对本报告中的估价对象的建筑结构、室内外状况和周围环境状况进行了实地查勘，并拍摄了相应的照片。
- 7、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

注册土地估价师：

姓名	注册号	签名	签名日期
何世权	93170065		2022年04月30日
别水业	93170051		2022年04月30日

注册房地产估价师：

姓名	注册号	签名	签名日期
谭政	4220210069	谭政	2022年04月30日
张小明	4220120051	张小明	2022年04月30日

估价假设和限制条件

1、一般假设：

(1)任何有关估价对象的运作方式、程序均符合国家、地方的有关法律法規。

(2)估价委托人提供了估价对象的《不动产登记信息》，我们对其记载的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，但未予以核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性、和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

(3)市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化和实质性改变。

(4)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与关注，在无理由怀疑估价对象存在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。

(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。

(6)根据估价委托人提供的《不动产登记信息》复印件记载，估价对象未设定抵押权，并以估价对象不存在物业费、水电费、相关办证税费等应缴而未缴的费用为前提进行估价，在此提请报告使用者注意。

(7)本报告估价结果的房地产价值是指在目前房地产市场状况下，估价对象现状利用条件下的房地产价值。

2、未定事项假设

(1)估价对象的建成年份以权属证上时间为准。如果权属证上没有时间，则以实际调查时间为准。

(2)本报告出具的价格包含了国有土地使用权出让金。若至价值时点止，

原产权人尚有任何有关估价对象的应缴未缴税费，应按照规定缴纳或从评估价值中相应扣减。

(3) 根据估价委托人提供的资料，均未记载估价对象的容积率，本次估价采用的容积率以估价对象实际容积率为准。

3、背离事实假设

(1) 估价结果是为确定房地产市场价格提供参考依据，估价时没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，也没有考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对估价结果的影响。当上述条件发生变化时，估价结果一般亦会发生变化。

(2) 估价对象已设定抵押权，估价结果未考虑估价对象及其所有权人已承担的债务、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。

4、不相一致假设

估价对象房地产证载状况与实际状况一致，假定没有其它不一致的事项。

5、依据不足假设

估价委托人提供了《不动产登记信息》以及与估价相关的资料，未提供土地登记证明，依据不动产登记的原则，房地合一，假定其拥有完整产权，没有依据不足的证据。

6、估价报告使用限制

(1) 本次估价仅为估价委托人对估价对象进行司法执行工作时提供价格参考依据，若改变估价目的，估价结果需作相应调整。由于估价报告使用不当给有关个人、单位造成损失的，我公司不承担任何责任。

(2) 本估价报告自出具之日起一年内有效。但价值时点后，在报告有效期内估价对象的质量及价格标准发生变化，并对估价对象价值产生明显影响

时，不能直接使用本报告结果；超过一年，需重新估价。

(3) 本估价报告专为估价委托人所使用，未经本估价机构同意，不得向估价委托人和报告审查部门之外的单位和个人提供；本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。

(4) 本报告由湖北博大地产房地产评估咨询有限公司负责解释。

(5) 本报告必须经估价机构加盖公章、注册房地产估价师签字后方可使用。估价机构仅对本估价报告的原件承担责任，对任何形式的复制件概不认可且不承担责任。

(6) 根据《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）第三十一条规定：拍卖财产上原有的担保物权及其他优先受偿权，因拍卖而消灭，拍卖所得价款，应当优先清偿担保物权人及其他优先受偿权利人的债权，但利害关系人另有约定的除外。

估价结果报告

一、估价委托人

委托人：仙桃市人民法院

二、估价机构

机构名称：湖北博大地产房地产评估咨询有限公司

住 所：仙桃市沔洲大道九局湖北省匙鲟综合楼二楼东侧

法定代表人：张朋

房产资质等级：贰级

房产资质证书编号：鄂建房估证字第198号

土地资质等级：壹级

统一社会信用代码：914290047510135903

备案编号：2020420009

执业范围：执业范围不受限

有效期限：至二〇二三年六月三十日止

会员登记证书号：HBREVA2017031

登记单位：湖北省土地估价与登记代理协会

联系人：谭政

联系电话：0728-3224261

三、估价目的

为估价委托人进行司法执行提供价值参考依据。

四、估价对象

估价对象为仙桃市人民法院司法执行事宜涉及的位于仙桃市干河办事处军垦路9号傲城6栋一单元601的房地产。

(一) 区位状况

1、区域概况：待估宗地位于仙桃市干河办事处。周边为住宅、工业混合区，人流量较好，距离市级商服中心较远，周边商业一般，为小区级商服区。

2、交通状况：道路有复州大道、仙桃大道和新318国道贯穿东西，且三一八国道、宜黄高速公路贯穿全境，区域内的主要道路为三横二纵均与城市道路网相连。三横：复州大道、仙桃大道、黄金大道，二纵：汉江路、干河路，其中复州大道、黄金大道、汉江路分别与仙桃市部分乡镇道路相连接，境内对外交通十分便捷。区域内有3、5、6、8路等公交线路车及城区通往部分乡镇的专线车通过，可到达城区各主要区域，境内对内交通十分便捷。

3、环境状况：估价对象区域人文环境和自然环境条件较好，无明显污染源。空气质量较好。

4、外部配套设施：周围通路、通电、通供水、通排水和通信网络齐备，基础设施较好；周边有小学，距离医院、银行、邮政等服务设施距离较远，公共服务设施条件一般。

(二) 实物状况

1、土地实物状况

估价对象土地的坐落仙桃市干河办事处军垦路9号傲城6栋一单元601，四至为东临学府路，南临居民点，西临市童车场，北临小寺垸路，宗地形状较规则，地势平坦，无坡度，地质状况较好，对建筑无影响；开发程度为“六通一平”（宗地红线内外道路、供电、供水、排水、电讯、通天然气和宗地内场地平整但有建筑物）。

2、房屋实物状况

估价对象为成套住宅。房屋实物状况基本一致（见附表3）。

附表3

估价对象房屋状况查勘情况表

产权人	建筑面积(平方米)	结构(地基基础, 承重构件, 屋)	装修(外墙, 内墙, 地面, 天花, 门窗)	设备(给排水, 电照, 通讯电视, 管道煤气, 电梯/楼梯)	其他(安保、围墙、道路、其他配套等)	维护保养状况
顾伟	133.82	混合结构, 未发现有不均匀沉降; 板、梁、柱节点完好。	整栋楼外墙面贴瓷砖, 内墙面为涂料。入户门为防盗门, 客厅厨房卫生间为瓷砖地面, 铝合金玻璃窗, 卧室地面为复合地板。	给排水、电线已接通入户, 天然气未安装。	/	维护保养较好

(三) 不动产(建筑物)权益状况

1、房屋权益状况

根据委托方提供的《不动产登记信息》，登记状况见表4。

附表4

估价对象登记状况表

权利人	用途	结构	层数	建筑面积(m ²)	土地性质	终止日期
顾伟	成套住宅	钢混	6/14	133.82	出让	2074/10/16

2、房屋(建筑物)权益状况

估价对象房屋用途为成套住宅，由于估价委托人提供了《不动产登记信息》，在本次评估中，以估价对象完整合法产权为前提进行评估。

五、价值时点

价值时点为二〇二二年四月二十六日，亦是对估价对象实地查勘之日。

六、价值类型

(一) 价值类型名称

房地产的市场价值，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。

(二) 价值内涵

本次估价对象的价值内涵为：价值时点2022年04月26日，用途为成套住宅，基础设施条件为六通一平(指通路、通电、通上水、通下水、通讯、通

气和场地平整但有建筑物),使用权性质为出让国有建设用地,满足本估价报告中“估价假设和限制条件”下的市场价值。

七、估价原则

本项目估价遵循以下原则:

1、独立、客观、公正原则。指估价结果应为对各方估价利害关系人均是公平合理的价值。

2、合法原则。指估价结果应为在依法判定的估价对象状况下的价值。

3、价值时点原则。指估价结果应为在根据估价目的确定的某一特定的时间价值。

4、替代原则。指估价结果与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值偏差应在合理的范围内。

5、最高最佳利用原则。指估价结果应为在估价对象最佳的用途、规模和档次,并在法律上允许、技术上可能、财务上可行的最大化价值。

八、估价依据

(一)法规政策依据

1、《中华人民共和国民法典(物权法)》(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》(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修正)

3、《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修正)

4、《中华人民共和国资产评估法》(2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过,2016年12月1日起实施)

5、其他有关法规和政策文件

(二)技术标准依据

- 1、《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)；
- 2、《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013)；
- 3、《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014)；
- 4、《城镇土地分等定级规程》(GB/T18507-2014)。

(三) 估价委托人提供的资料和估价机构积累及调查资料

- 1、估价委托书；
- 2、估价相关资料；
- 3、估价机构积累的资料；
- 4、估价人员现场查勘资料和市场调查资料。

九、估价方法

依据《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》，根据估价目的，结合估价对象利用特点和估价机构掌握的有关资料，分析后确定估价方法。

本项目采取收益法、比较法对房地产进行了评估，再通过分析合理确定估价结果。收益法：求取估价对象在估价时点的租金收益和费用，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法；比较法：比较法是指在求取估价对象房地产的比准价格时，选取一定数量发生过交易且符合一定条件的与估价对象相似的房地产，然后将它们与估价对象进行比较，对他们的成交价格进行适当的处理来求取估价对象价值的方法。

(一) 收益法

1、选择具体的评估方法

收益法评估时，可选择报酬资本化法或直接资本化法，本次估价选择了报酬资本化法，收益价值的测算选用全剩余寿命进行，计算公式为： $V = \sum A_i / (1 + Y_i)^i$

$$V=A/(R-g) \times \{1-[(1+g)/(1+R)]^n\}$$

式中 V—收益价格（元，元/建筑平方米）

A—年净收益（元，元/建筑平方米）

R—报酬率（%）

n—未来可获收益的年限（年）

g—年净收益递增率

$$\text{预期房地产收益单位价格}=A/(R-g) \times \{1-[(1+g)/(1+R)]^n\}$$

$$=158.54/(5\%-2.5\%) \times \{1-(1+2.5\%)/(1+5\%)\}^{52.52}$$

$$=5840 \text{ 元/平方米}$$

（二）市场比较法

1、具体估价路径选择

比较法是指在求取估价对象房地产的比准价格时，选取一定数量发生过交易且符合一定条件的与估价对象相似的房地产，然后将它们与估价对象进行比较，对他们的成交价格进行适当的处理来求取估价对象价值的方法。适当处理包括建立比较基准、交易情况修正、市场状况调整、房产状况调整（区位、实物、权益）

2、比准价格

通过比较分析，可比实例经因素修正后达到估价对象条件下的比准价格接近，故取三者的算术平均值为最终比准价格，即最终比准价格 $= (6069+6028+6500)/3=6198$ 元/平方米

十、估价结果

按照《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》和与估价目的相应的房地产估价专项标准，依据估价机构所掌握的房地产市场资料和长期积累的房地产估价经验，结合估价委托人提供的资料，遵循估价原则、估价

程序和适当的估价方法，在综合分析影响房地产价格的各项因素的基础上，经过仔细的分析测算后，取两种方法的简单算术平均值作为估价结果，即

$$(6198+5840) / 2 = 6019 \text{ 元/平方米}$$

确定估价对象在价值时点二〇二二年四月二十六日的房地产单价为6019元/平方米，房地产的市场总价值为80.55万元，室内用品价值参照现行的市场价格估算出物品价格，总价值为0.54万元总价值大写人民币捌拾壹万零玖佰元整。

附表5 估价结果汇总表 币种：人民币

估价对象	土地性质	用途	结构	建成年代	层数	建筑面积(m ²)	估价方法	估价结果	
								单价(元/m ²)	总价(万元)
仙桃市干河办事处军垦路9号傲城6栋一单元601	出让	成套住宅	钢混	2008年	6/14	133.82	比较法	6198	82.94
							收益法	5840	78.15
评估价值						133.82		6019	80.55


附表6 室内用品项目明细表

序号	室内用品项目	数量(台)	单价(元)	总价(万元)
1	打火灶抽油烟机	1	800	0.08
2	热水器	1	600	0.06
3	空调	4	1000	0.40
合计				0.54

特别提示：在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价假设和限制条件”，变现能力分析和风险提示认真阅读，以免使用不当，造成损失！

十一、注册估价师

注册土地估价师：

姓名	注册号	签名	签名日期
何世权	93170065		2022年04月30日

别水业	93170051	别水业	2022年04月30日
-----	----------	-----	-------------

注册房地产估价师：

姓名	注册号	签名	签名日期
谭政	4220210069	谭政	2022年04月30日
张小明	4220120051	张小明	2022年04月30日

十二、实地查勘时间

2022年04月26日

十三、估价作业日期

2022年04月26日至2022年04月30日

十四、估价报告使用期限

2022年04月30日起至2023年04月29日止一年有效

湖北博大地产房地产评估咨询有限公司



附 件

- 1、房地产评估委托书
- 2、《不动产登记信息》复印件
- 3、估价对象区位示意图
- 4、估价对象概貌性照片
- 5、估价机构营业执照及资质证书复印件
- 6、房地产估价师注册证书复印件

湖北省仙桃市人民法院 司法评估委托书

湖北博大地产房地产评估咨询有限公司：

本院在执行申请执行人廖国珍与被执行人顾伟民间借贷纠纷一案中，需要对被执行人顾伟所有的位于仙桃市干河办事处军垦路9号傲城6栋一单元601号房产（不动产权证号：鄂（2017）仙桃市不动产权第0024686号、建筑面积133.82m²）市场价值进行评估。根据相关法律规定，特委托你公司予以评估。

现将有关材料送去，请你公司指派具有资质的专业人员依法进行评估，并请于2022年5月20日前将评估报告送达本院诉讼服务中心。



不动产登记信息

受理号	2017028510A0001	权利人	顾伟
权利人证件号码	429004198203240038	义务人	
义务人证件号码		不动产权证号(证明)	鄂(2017)仙桃市不动产权第0024686号
不动产单元号	429004028009GB00062F00340042	权属来源	
坐落	仙桃市干河办事处军垦路9号(原军垦路9号)单元601	用途	成套住宅
面积	133.82平方米	房屋结构	钢筋混凝土结构
不动产价格/被担保债权数额(万元)		是否抵押	已抵押
是否查封	已查封	是否预告	无预告
是否异议	无异议	是否预抵	未预抵
办理状态	结束(现势)	登记时间	
总层数	14	所在层数	
竣工时间		附记	
权利性质	出让	登记时间	2017-09-25 11:32:39
房屋性质	市场化商品房	查封文号	2020鄂9004执保305号,2022鄂9004执4号
查封期限	2020年08月27日-2023年08月26日,2022年02月28日-2025年02月27日	查封登记时间	2020年08月27日 17:06:23,2022年03月01日 09:21:39
土地是否查封	土地无查封	土地是否抵押	土地无抵押
抵押机构	中国农业银行股份有限公司仙桃市支行	查封机关	仙桃市人民法院,湖北省仙桃市人民法院
抵押方式	一般抵押		

查询单位(盖章):
 查询日期: 2022年3月17日 10时25分

注: 该查询记录指依法已登记的不动产登记信息, 本次查询范围仅限本单位所管辖的不动产, 不得泄露查询获得的不动产登记资料。
 根据《不动产登记暂行条例》第二十八条规定, 不得将查询获得的不动产登记资料用于其他目的; 未经权利人同意, 不得泄露查询获得的不动产登记资料。

楼层: 共 11 层, 位于: 第 1 层

估价对象概貌性照片

估价对象：位于仙桃市干河办事处军垦路9号傲城6栋一单元601的房地产



估价对象所在小区



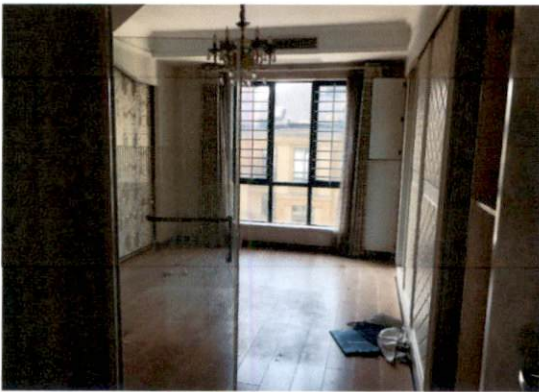
估价对象所在楼栋



估价对象所在单元



估价对象大门状况



估价对象内部状况



估价对象内部状况



估价对象内部状况



估价对象内部状况



土地评估机构会员登记证书

Real Estate Valuation Intermediary membership Certification

机构名称：湖北博大地产房地产评估咨询有限公司

法定代表人：张朋
(执行事务合伙人)

统一社会信用代码：914290047510135903

备案编号：2020420009

会员登记证书号：HBREVA2017031

会员登记证书：至二〇二三年六月三十日止
有效期

登记单位：

二〇二二年三月一日



湖北省土地估价与登记代理协会 印制

湖北博大地产房地产评估咨询有限公司
原件致再复印

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

湖北博大地产房地产评估咨询有限公司

机构名称：张朋

法定代表人：

(执行事务合伙人) 仙桃市沔洲大道九局湖北省龟鳖综合楼二楼东侧（九局水产局二楼）

住所：914290047510135903

统一社会信用代码：房地产估价机构备案贰级

备案等级：鄂建房估证字第198号

证书编号：至2023年08月06日

有效期限：



中华人民共和国住房和城乡建设部制



营业执照

(副本)

1-1

统一社会信用代码

914290047510135903



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 湖北博大地产评估咨询有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 张朋

经营范围 湖北省范围内从事土地价格和房地产价格评估与咨询;土地和房地
产规划、设计、司法鉴定、地价监测、公示地价体系建设;土地利
用规划、年度计划编制与调整;编制土地复垦方案;土地开发整理
后效益和土地利用规划实施影响评估;地质灾害危险性评估;房地
产登记、抵押的业务、房地产经纪代理;工程项目咨询、工程评估
咨询;社会稳定风险评估;土地和房地产信息发布;地理信息系
统工程、工程测量、不动产测绘;规划咨询、编制项目建议书;编
制项目可行性研究报告;项目申请报告、资金申请报告;招投标代
理、政府采购代理;工程造价咨询;工程审计。(涉及许可经营项
目,应取得相关部门批准后方可经营)。(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)

注册资本 贰佰万圆整

成立日期 2003年05月27日

营业期限 长期

住所 仙桃市沔洲大道九局湖北省龟鹤综合楼二
楼东侧(九局水产局二楼)

登记机关



2021 04 02

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

国家市场监督管理总局监制

持证人经国家统一考试认证，具备土地估价师资格。

The bearer of this certificate has passed the national examination and qualified as a land valuer.



编号 No. 93170065

姓名 Full Name 何世权



性别 Sex 男

身份证号码 ID No. 429004195609238030

持证人签名 Signature of the bearer

发证日期 Date of Issue 2012 年 3 月 1 日

有效期至 Date of Expiry 2032 年 2 月 29 日

发证机关 Issued by: 中华人民共和国国土资源部 Ministry of Land and Resources, PRC

持证人经国家统一考试认证，具备土地估价师资格。

The bearer of this certificate has passed the national examination and qualified as a land valuer.



编号 No. 93170061

姓名 Full Name 别水业



性别 Sex 男

身份证号码 ID No. 422427500305001

持证人签名 Signature of the bearer

发证日期 Date of Issue 2008 年 1 月 1 日

有效期至 Date of Expiry 2027 年 12 月 31 日

发证机关 Issued by: 中华人民共和国国土资源部 Ministry of Land and Resources, PRC

与原件一致 再复印无效
湖北博大地产资产评估有限公司

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.



发证机关

No. 00243657

姓名 / Full name

谭政

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

429004198511190351

注册号 / Registration No.

4220210069

执业机构 / Employer

湖北博大地产房地产评估咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2024-3-28

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.



发证机关

No. 00254695

姓名 / Full name

张小明

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

42222619691205061X

注册号 / Registration No.

4220120051

执业机构 / Employer

湖北博大地产房地产评估咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2024-9-28

持证人签名 / Bearer's signature



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責任及行业主管部

门、人民法院给予的相应处理后果。

承诺人：(签名) 张朋

鉴定机构 (盖章)

年 月 日

公 司

简 介

湖北博大地产房地产评估咨询有限公司是一家具有土地评估、房地产评估、土地登记代理三种资质的股份制企业，是湖北省土地估价与登记代理协会常务理事单位，土地估价行业信用等级为一级，湖北省土地评估行业诚信示范机构，注册资本贰佰万元。公司创建于一九九三年八月，二十多年来共完成了14300多宗土地房屋、面积13300多万平方米的评估工作，承担完成了多个城市的公示地价更新、地价动态监测、司法鉴定、房屋拆迁补偿评估、房地产税评系统更新、土地整治综合成效评估、土地供应计划等工作。公司内设业务受理部、资产评估部、评估研审部、行政财务部。现有工作人员19名，其中：注册估价师15名，公司员工均有大专以上学历。

公司内部管理制度健全、业务操作程序规范，有长期从事行政和经济管理工作的人才执掌大印，有从事二十多年估价工作具有经验丰富的注册估价师对评估工作进行质量监督与把关，有年富力强的估价专业人员从事报告的编审工作，有工作能力强和作风扎实的工作人员进行日常管理工作。公司以热情周到、诚实守信、优质高效的态度为客户服务；以公平、公正、求真务实的工作作风，严谨的工作程序做好评估工作；以不断创新，追求卓越的目标服务地方经济建设，回报社会。

业务范围

- 湖北省范围内从事土地价格和房地产价格评估与咨询；
- 土地和房地产规划、设计、司法鉴定、地价监测；
- 公示地价体系建设、房屋拆迁补偿评估；
- 土地利用规划、年度计划编制与调整；
- 编制土地复垦方案、地质灾害危险性评估；
- 土地开发整理后效益和土地利用规划实施影响评估；
- 房地产登记、抵押的业务、房地产经纪代理；
- 土地和房地产信息发布；
- 地理信息系统工程、工程测量、不动产测绘；
- 规划咨询、编制项目建议书；
- 编制项目可行性研究报告、项目申请报告、资金申请报告；
- 招投标代理、政府采购代理；
- 工程造价咨询、工程审计等。

地址：仙桃市沔州大道市政府西侧
(九局)市经济和信息化局二楼
电话：0728-3224261 3236751
传真：0728-3200038