



扫一扫，验证真伪： <https://www.hnfcjg.com>

该报告已在湖南省房地产估价协会进行备案

涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：湘经典（2022）长司 007102A 号

估价项目名称：长沙市望城区人民法院委托的坐落于长沙市望城区黄金镇
金山桥悦禧国际山庄一宗城镇住宅用地涉执国有出让土
地使用权司法评估

估 价 委 托 人：长沙市望城区人民法院

房地产估价机构：湖南经典房地产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：杨 娟 注册号：4320070004

张 珂 注册号：4320160012

估价报告出具日期：2022 年 08 月 23 日

致估价委托人函

长沙市望城区人民法院：

承蒙委托，我公司秉着客观、公正、科学、独立的原则，对位于长沙市望城区黄金镇金山桥悦禧国际山庄一宗城镇住宅用地国有出让土地使用权进行了评估。

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

估价对象基本情况一览表

名称及坐落	估价对象范围	权利性质	用途	土地证号	权利人	使用权面积 (m ²)	终止日期
长沙市望城区黄金镇金山桥悦禧国际山庄	土地使用权	出让	城镇住宅用地	望变更国用(2007)第287-13-0099号	刘先麟	1730.68	2077年09月05日

价值时点：2022年02月17日。

价值类型：本次评估为估价对象房地产市场价格。是指估价对象经适当营销，由熟悉情况、谨慎行事且没有被迫的交易双方，以公平交易方式在价值日期自愿进行交易的金额。

估价方法：比较法、基准地价系数修正法。

本公司根据估价目的，遵循估价原则，采用科学合理的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过测算，结合估价经验与对影响房地产市场价格因素进行分析，确定估价对象在市场上有足够的买方和卖方，并且进入市场无障碍的条件下，于价值时点的市场单价为3015元/平方米，总价为521.80万元（大写：人民币伍佰贰拾壹万捌仟元整）。估价结果汇总如下表所示：

估价结果一览表

币种：人民币

土地证号	坐落	权利人	权利性质	用途	终止日期	使用权面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	总价 (万元)
望变更国用(2007)第287-13-0099号	长沙市望城区黄金镇金山桥悦禧国际山庄	刘先麟	出让	城镇住宅用地	2077年09月05日	1730.68	3015	521.80

特别提示：

1. 应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用评估报告。否则，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任；

2. 评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是估价对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对估价对象处置成交价的保证；

3. 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评估对象状况、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，发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才可使用；

4. 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使用；

5. 当事人、利害关系人收到评估报告后五日内可对评估报告的参照标准、计算方法或者评估结果等向人民法院提出书面异议并提交相应依据，逾期不提出，本估价报告生效。

湖南经典房地产评估咨询有限公司

法定代表人：



罗峰

二〇二二年八月二十三日



目 录

一. 估价师声明.....	4
二. 估价假设和限制条件.....	5
三. 估价结果报告.....	9
1、估价委托人.....	9
2、房地产估价机构.....	9
3、估价目的.....	9
4、估价对象.....	9
5、价值时点.....	11
6、价值类型.....	11
7、估价原则.....	11
8、估价依据.....	12
9、估价方法.....	13
10、估价结果.....	15
11、注册房地产估价师.....	16
12、实地查勘期.....	16
13、估价作业期.....	16
四. 附 件.....	17

估价师声明

我们郑重声明：

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 2015 年 4 月 8 日联合发布的中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》，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 日联合发布的 (GB/T 50899—2013)《房地产估价基本术语标准》，中华人民共和国最高人民法院 2018 年 8 月 28 日发布的法释[2018]15 号《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》，最高人民法院与中国资产评估协会、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、中国珠宝首饰行业协会联合发布的法办〔2018〕273 号《人民法院委托评估工作规范》的规定进行估价工作，撰写估价报告。

5. 没有外部专家和单位对估价报告提供重要专业帮助。

注册房地产估价师：杨 娟 注册号：4320070004

注册房地产估价师：张 珂 注册号：4320160012

估价假设和限制条件

一、估价的假设条件

(一) 一般假设

1. 本估价报告依据了产权人提供的相关资料，产权人对资料的合法性、真实性、准确性和完整性负责（因上述原因造成估价结果有误的，评估机构和估价人员不承担相应的责任）。我们对估价委托人所提供的估价对象的相关资料中的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，但未向政府有关部门进行核实，在无正当理由怀疑其合法性、真实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。

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，在无正当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土地使用权面积进行专业测量，经现场查勘观察，估价对象土地使用权面积与《长沙市自然资源和规划局望城分局不动产登记信息表》记载的使用权面积大体相当。

4. 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) 不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价；

5. 估价对象享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。

6. 产权人拥有估价对象的合法产权和绝对处置权。

7. 实地查勘发现估价对象目前地上无建筑物。经房地产估价机构尽职调查后未发现存在租赁权、用益物权及其他占有使用情况，故本次评估假定评估对象不存在租赁权、用益物权及其他占有使用情况。

8. 本次评估假定评估对象不存在欠缴税金等相关费用和滞纳金。

9. 本报告的评估结果为估价对象于价值时点的市场价格，未扣除评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用。

10. 我公司已派注册房地产估价师对估价对象进行了实地查勘，本次外勘系在申请人代表方的见证下进行。

我公司专业评估人员将估价对象现状与《长沙市自然资源和规划局望城分局不动产登记信息表》上记载的内容进行了逐一对照，全面、仔细地了解了估价对象相关情况，并做好了实地查勘记录，拍摄了能够反映估价对象外观、内部状况及周边环境、景观的照片及影像资料。我们对勘察的客观性、真实性、公正性承担责任，但对估价对象的现实勘察仅限于其外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据产权人提供的资料进行评估。本次评估以估价对象权益、实物状况无缺陷为假设前提。

（二）未定事项假设

未定事项假设是指对估价所必需的尚未明确或不够明确的事项所做的合理的、最可能的假定。

根据《长沙市自然资源和规划局望城分局关于刘先麟名下土地登记有关问题的回复》中记载“二、根据《长沙市望城区个人建房管理办法》，个人申请在国有土地上建房的，需按照国有土地上建设项目审批程序和要求办理报规报建手续。因悦禧国际山庄项目正在开展未建别墅专项清查整治，项目内暂缓建设，如处置贵院处置上述土地，受让人办理报规报建审批手续存在不确定性。三、如贵院处置上述土地，需先办理国有建设用地使用权转让审批手续、缴纳相关税费后，再申请办理国有建设用地使用权转移登记。”及湖南省长沙市望城区人民法院出具的《关于明确估价对象评估容积率事项的函》，估价对象土地容积率可以参照《长沙悦禧国际山庄修建性详细规划调整—总平面布置图》中的建筑容积率为依据进行评估，故本次评估估价对象设定容积率为 0.77423。

（三）背离事实假设

背离事实假设是指因估价目的的特殊需要、交易条件设定或约定，对估价对象状况所做的与估价对象的实际情况不一致的合理假定。

本次估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，起因正是本次案件涉及的合同纠纷。而估价对象上存在的查封、冻结因素等因素，将因本次



拍卖处置而消灭或解除，因此，本次评估也不考虑这些因素对估价对象价值的影响，特此说明。

（四）不相一致假设

不相一致假设是指估价对象的用途、权利人、名称、地址等存在不一致情况下，对估价所依据的用途或权利人、名称、地址等的合理假定。

估价对象在用途、权利人、名称、地址等事项上未出现不一致，本次估价无不相一致假设。

（五）依据不足假设

依据不足假设是指在估价委托人无法提供估价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然难以取得该资料的情况下，缺少该资料及对相应的估价对象状况的合理假定。

估价委托人仅提供了《长沙市自然资源和规划局望城分局不动产登记信息表》、《国有土地使用权出让合同》、《长沙悦禧国际山庄修建性详细规划调整—总平面布置图》等资料的复印件，本次估价以该复印件与原件一致为假设前提，如有不符，本报告结论无效。

二、估价报告使用限制

1. 本报告仅适用于为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。不得用于除本次目的之外的其他用途。

2. 评估报告结论系为估价委托人提供专业化估价意见，这个意见本身并无强制执行的效力，评估者只对结论本身合乎规范要求负责，而不对资产业务的定价决策负责。报告使用者应仔细阅读报告全部内容，对报告整体使用。

3. 报告使用者应合理使用评估价值。本次评估结论为价值时点的价值，假设在此期间房地产市场价格保持持续稳定，且未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价结论的影响。价值时点后，估价报告有效期内，如果估价对象的质量及价格标准发生变化，或房地产市场变化较大并对估价对象产生明显影响时，不能直接使用本估价结论。

4. 本报告估价报告使用期限(估价报告应用的有效期)自本估价报告出具之日起计算一年。如果使用本估价结果报告的时间超过了估价报告使用期限(估价报告



应用的有效期)，我们对此结果造成的损失不承担责任。建议报告使用人在房地产市场变化较大情况下适时对委评房地产进行再评估。

5. 未经本评估机构和估价人员的同意，估价报告不得向估价委托人及报告审查部门以外的单位及个人提供，本估价报告的全部或其部分内容不得发表于任何公开媒体上，凡因估价委托人使用估价报告不当而引起的后果，评估机构和估价人员不承担相应的责任。报告解释权为本评估机构所有。



估价结果报告

一、估价委托人

估价委托人名称：长沙市望城区人民法院

住 所：长沙市望城区高塘岭街道雷锋东路 31 号

联系电话：0731-88051236

二、房地产估价机构

机构名称：湖南经典房地产评估咨询有限公司

法定代表人：罗峰

住所：长沙市芙蓉区芙蓉中路 80 号顺天财富中心

估价备案等级：一级

备案证书编号：湘建房估（长）字第 0110008 号

有效期限：2021 年 3 月 30 日至 2024 年 3 月 29 日

营业执照统一社会信用代码：914301027808945858

联系电话：0731-82255674、84455233

三、估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

四、估价对象：

1、估价对象财产范围

本次估价的估价对象位于长沙市望城区黄金镇金山桥悦禧国际山庄，估价范围为坐落于长沙市望城区黄金镇金山桥悦禧国际山庄一宗城镇住宅用地（使用权面积 1730.68 平方米）的土地使用权。

2、估价对象基本状况

(1) 名称：悦禧国际山庄内一宗城镇住宅用地

(2) 坐落：长沙市望城区黄金镇金山桥悦禧国际山庄

(3) 规模：使用权面积 1730.68 平方米。

(4) 用途：土地用途为城镇住宅用地，目前宗地地上无建筑物。

(5) 权属：估价委托人提供了《长沙市自然资源和规划局望城分局不动产

登记信息表》，具体权益状况详见下表：

权利人信息	
权利人	刘先麟
土地信息	

不动产单元号	430122018008GB00004W000000000	使用权面积	1730.68
宗地代码	430122018008GB00004	图幅号	3128.20-390.25
宗地坐落	长沙市望城区黄金镇金山桥悦禧国际山庄	宗地面积	564557.13
土地证号	望变更国用(2007)第287-13-0099号	状态	有效
独用面积	1625.84	分摊面积	104.86
用途	城镇住宅用地	权利性质	出让
使用期限(年)	70	使用权起始时间	2007/09/05
使用权结束时间	2077/09/05		
查封信息			
不动产单元号	430122018008GB00004W000000000	查封机关	湖南省长沙市望城区人民法院
查封类型	轮候查封	查封文号	(2019)湘0112执2960号
查封范围	轮候查封刘先麟名下位于长沙市望城区黄金镇金山桥悦禧国际山庄证号为望变更国用(2007)第278-13-0099号的土地使用权	起始时间	2019/11/13
结束日期	2022/11/12		

根据估价委托人提供的《国有土地使用权出让合同》(合同编号:2007058),规划限制条件如下:

受让人	长沙悦禧房地产开发有限公司
宗地坐落	黄金乡金山桥社区
宗地总面积	363771平方米
出让土地面积	363771平方米
用途	住宅用地
建筑容积率	≤2.2
建筑密度	≤24%
绿地比例	≥40%

根据估价委托人提供了《长沙悦禧国际山庄修建性详细规划调整—总平面布置图》,悦禧国际山庄小区规划总用地为672307.3平方米,建筑密度为18.68%,建筑容积率为0.77423,绿化率为51.03%。

根据湖南省长沙市望城区人民法院出具的《关于明确估价对象评估容积率事项的函》,估价对象土地容积率可以参照《长沙悦禧国际山庄修建性详细规划调整—总平面布置图》中的建筑容积率为依据进行评估,故本次评估估价对象设定容积率为0.77423。

截至价值时点,估价人员获悉,估价对象存在查封登记,本次评估未考虑其



对价值的影响。

3. 土地基本状况

四至	东至住宅，南至空地，西至空地，北至小区内道路（悦禧国际山庄英伦翠苑）
土地形状	估价对象所在宗地为规则的矩形
地形与地质	估价对象所在宗地形状规则，地势平坦，土质为亚粘土和砂砾土。不受水文状况影响、地基承载力达到规定要求，符合规划限制条件。
土地使用期限	2077/09/05
开发程度	“六通一平”红线外（通路、通电、供水、排水、通讯、通气）及宗地红线内场地未平整
法定用途	城镇住宅用地
土地使用权类型	出让
交通便捷度	距黄金公交站点约 750 米，周边有 309、918、W109、W157、W204 路等多路公交车通达该地，交通便捷一般。
基础配套设施	估价对象其所在区域配套设施较齐全。附近有长沙农村商业银行（悦禧支行）、长沙市一中金山桥学校、吾悦广场（新城国际花都店）、长沙谷丰生态园、龙湖国际高尔夫俱乐部等，基础设施及配套较好。
土地闲置情况调查	估价对象位于望城区悦禧国际山庄内，目前为待开发
现状利用状况	估价对象已完成征地拆迁安置补偿工作，宗地权属无争议，目前宗地上无建筑物。

五、价值时点：

根据长沙市望城区人民法院委托书，本次估价的价值时点为估价对象实地查勘完成之日：2022 年 02 月 17 日。

六、价值类型：

本次评估为估价对象房地产市场价格。

房地产市场价格是指估价对象经适当营销，由熟悉情况、谨慎行事且没有被迫的交易双方，以公平交易方式在价值日期自愿进行交易的金额。

七、估价原则：

房地产估价遵循独立、客观、公正、合法原则等。具体有如下几点：

1. 独立、客观、公正原则：要求注册房地产估价师和房地产估价机构站在中立的立场上，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，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、规模和档次等。

八、估价依据：

（一）法律、法规和政策性文件

1. 《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日，十三届全国人大三次会议通过，自2021年1月1日起施行）

2. 《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）

3. 《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）

4. 《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）

5. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（国务院令第256号发布，国务院令第653号修订）

6. 《中华人民共和国城市房屋权属登记管理办法》（中华人民共和国建设部令第168号）

7. 《不动产登记暂行条例》（国务院令第656号发布）

8. 《不动产登记暂行条例实施细则》（中华人民共和国国土资源部令第63号）

9. 《财政部、国家税务总局关于廉租住房、经济适用住房和住房租赁有关税收政策的通知》（财税[2008]24号）

10. 《国家税务总局关于发布〈纳税人提供不动产经营租赁服务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16号）

11. 《财政部、国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36号）

12. 《关于营改增后契税、房产税、土地增值税、个人所得税计税依据问题的通知》（财税[2016]43号）

13. 《财政部、国家税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税[2018]32号）

14. 中华人民共和国最高人民法院2018年8月28日发布的法释[2018]15号《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》



15. 最高人民法院与中国资产评估协会、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、中国珠宝首饰行业协会联合发布的法办(2018)273号《人民法院委托评估工作规范》

16. 《司法鉴定程序通则》(中华人民共和国司法部令第132号)

17. 湖南省人民政府、长沙市人民政府及相关部门颁布的其他有关政策、规定、实施办法、通知文件等

(二) 技术标准

1. 《房地产估价规范》(国标 GB/T 50291-2015)

2. 《房地产估价基本术语标准》(国标 GB/T 50899-2013)

3. 《城镇土地估价规程》(国标 GB/T 18508-2014)

(三) 估价委托人提供的相关资料

1. 长沙市望城区人民法院委托书[(2022)湘0112执恢63号]

2. 《长沙市自然资源和规划局望城分局不动产登记信息表》、《国有土地使用权出让合同》(合同编号:2007058)、《长沙悦禧国际山庄修建性详细规划调整—总平面布置图》等相关资料

(四) 注册房地产估价师收集、掌握的有关资料以及实地查勘所获取的资料

1. 长沙市社会经济统计资料

2. 长沙市城市总体规划资料

3. 长沙市房地产交易统计资料

4. 估价对象项目整体状况资料

5. 估价对象类似房地产交易案例、租赁案例等资料

九、估价方法:

(一) 估价方法选择

根据《城镇土地估价规程》，通行的地价评估方法有市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法、基准地价系数修正法等。

1、市场比较法是在求取一宗待估土地的价格时，根据替代原则，将待估土地与较近时期内已经发生了交易的类似土地交易实例加以比较分析，并依据已成交的价格，参照该土地的交易情况、期日、区域及个别因素等差别，修正得出估价对象在估价期日土地价格的一种方法。



2、收益还原法是将评估土地在未来每年预期的纯收益,以一定的还原利率统一还原为估价期日总收益的一种方法,收益还原法适用于有现实收益或潜在收益的土地或不动产估价。

3、剩余法是在估算开发完成后不动产正常交易价格的基础上,扣除建筑物建造费用和与建筑物建造、买卖有关的专业费、利息、利润、税收等费用后,以价格余额来估算评估宗地价格的方法。

4、成本逼近法是以土地取得费、土地开发所耗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确定土地价格的估价方法。

5、基准地价系数修正法是指通过对估价对象地价影响因素的分析,在政府确定并公布了基准地价的地区,利用有关调整系数将估价对象宗地所处土地级别或地价区段的基准地价调整为估价对象宗地的价格的方法。

(二) 估价方法选用的理由:

1、选用剩余法的理由:

估价对象为城镇住宅用地,所在区域类似待估宗地地上建筑物的交易案例较多,能够比较容易预测物业开发完成后的不动产总价,因此适宜采用剩余法评估。

2、选用基准地价系数修正法的理由:

《关于公布实施望城区城镇基准地价更新和集体建设用地基准地价评估成果的通知》[望政发(2020)25号]由长沙市望城区人民政府于2020年07月01日公布实施。估价对象所在区域属于望城区城镇基准地价覆盖范围内,其基准地价的内涵期日为2019年12月01日,在有效使用期限内,且修正体系完整,故可采用基准地价系数修正法进行评估。

估价人员认真分析所掌握的资料,根据估价对象的特点及估价目的,综合考虑,最后决定选用剩余法和基准地价系数修正法为本次评估的估价方法。

(三) 所选用的估价方法的基本原理及公式:

1. 剩余法定义:是在估算开发完成后不动产正常交易价格的基础上,扣除建筑物建造费用和与建筑物建造、买卖有关的专业费、利息、利润、税收等费用后,以价格余额来估算待估土地价格的方法。

测算步骤：①调查待估宗地的基本情况；②确定待估宗地的最有效利用方式；③测算开发完成后的土地或不动产总价；④估计开发建设周期和投资进度安排；⑤测算开发成本和开发客观开发利润；⑥测算待估宗地价格。

剩余法公式：土地价格=预计开发完成后房地产总售价-房屋建造成本-管理费-投资利息-销售费用-销售税费-投资利润

2. 基准地价系数修正法定义：基准地价系数修正法是指通过对估价对象地价影响因素的分析，在政府确定并公布了基准地价的地区，利用有关调整系数将估价对象宗地所处土地级别或地价区段的基准地价调整为估价对象宗地的价格的方法。

测算步骤：①收集有关基准地价的资料；②查找估价对象宗地所在位置的基准地价；③对基准地价进行市场状况调整；④对基准地价进行土地状况调整；⑤计算估价对象宗地价值或价格。

基准地价系数修正法公式：

$$P_{\text{住}} = (P_{\text{均质区域楼面价}} \times V) \times (1 + \sum K_i) \times K_n \times K_t \times K_p \times K_s \times K_m - K_f$$

式中： $P_{\text{均质区域楼面价}}$ ——对应用途均质区域的楼面基准地价（均值区域价/设定容积率*容积率换算系数）

$\sum K_i$ ——宗地区域因素修正系数表中各因素修正值之和

V ——容积率

K_n ——年期修正系数

K_t ——价值时点修正系数

K_p ——宗地位置偏离度修正系数

K_s ——宗地面积修正系数

K_m ——轨道交通站点修正系数

K_f ——开发程度修正数

十、估价结果：

本公司根据估价目的，遵循估价原则，采用科学合理的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过测算，结合估价经验与对影响房地产市场价格因素进行分析，确定估价对象在市场上有足够的买方和卖方，并且进入市场无障碍的条件下，于价值时点的市场单价为 3015 元/平方米，总价为 521.80 万元(大写：人



人民币伍佰贰拾壹万捌仟元整)。估价结果汇总如下表所示:

估价结果一览表

币种: 人民币

土地证号	坐落	权利人	权利性质	用途	终止日期	使用权面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	总价 (万元)
望变更国用(2007)第287-13-0099号	长沙市望城区黄金镇金山桥悦禧国际山庄	刘先麟	出让	城镇住宅用地	2077年09月05日	1730.68	3015	521.80

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	中国注册房地产估价师 签名	签名日期
杨娟	4320070004	 杨娟 4320070004 湖南经典	2022年8月3日
张珂	4320160012	 张珂 4320160012 湖南经典	2022年8月23日

十二、实地查勘期: 2022年02月17日

十三、估价作业期: 2022年02月17日至2022年08月23日



附 件

1. 《长沙市望城区人民法院委托书》[编号：（2022）湘 0112 执恢 63 号]
复印件；
2. 估价对象位置图；
3. 反映内外部状况及周围环境和景观的实地查勘照片；
4. 《长沙市自然资源和规划局望城分局不动产登记信息表》复印件；
5. 《国有土地使用权出让合同》（合同编号：2007058）复印件；
6. 《长沙悦禧国际山庄修建性详细规划调整—总平面布置图》复印件；
7. 《长沙市自然资源和规划局望城分局关于刘先麟名下土地登记有关问题的回复》复印件；
8. 湖南省长沙市望城区人民法院出具的《关于明确估价对象评估容积率事项》复印件；
9. 房地产估价机构备案证书（复印件）；
10. 房地产估价机构营业执照（复印件）；
11. 注册房地产估价师估价注册证书（复印件）

长沙市望城区人民法院 委托书

(2022)湘0112执恢63号

湖南经典房地产评估咨询有限公司：

我院在执行湖南省富湘小额贷款集团望城至诚有限公司与刘帅,湖南麟辉建设集团有限公司,刘先麟 合同、无因管理、不当得利纠纷一案中，需确定下列财产的处置参考价。依照《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》第二条、第十四条、第十七条、第十九条规定，委托你机构对财产进行评估，请你机构在收到本委托书之日起三十日内出具评估报告。评估报告应当载明评估财产的基本情况、评估方法、评估标准、评估结果以及有效期等内容。不能在期限内完成评估的，应当在期限届满五日前申请延长期限，延期次数不超过两次，每次不超过十五日。

需评估的财产如下：

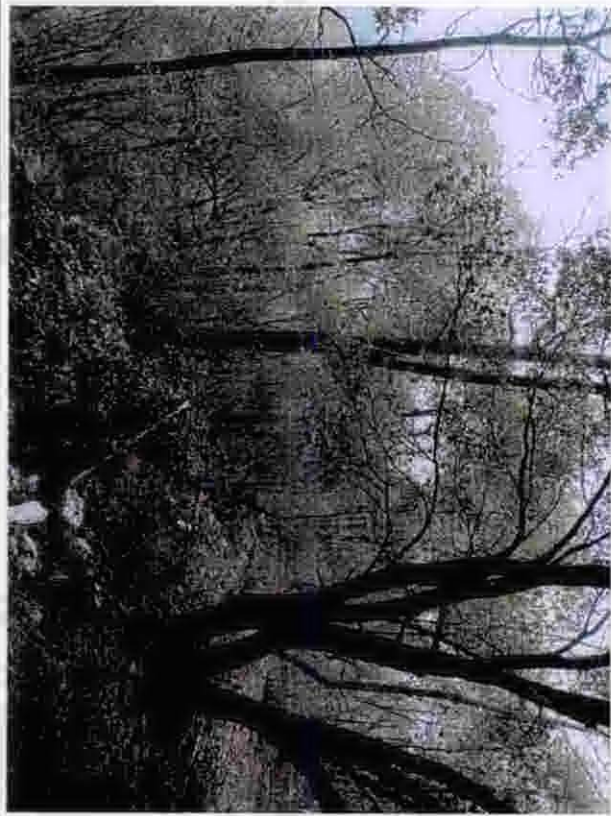
长沙市望城区黄金镇金山桥悦禧国际山庄。

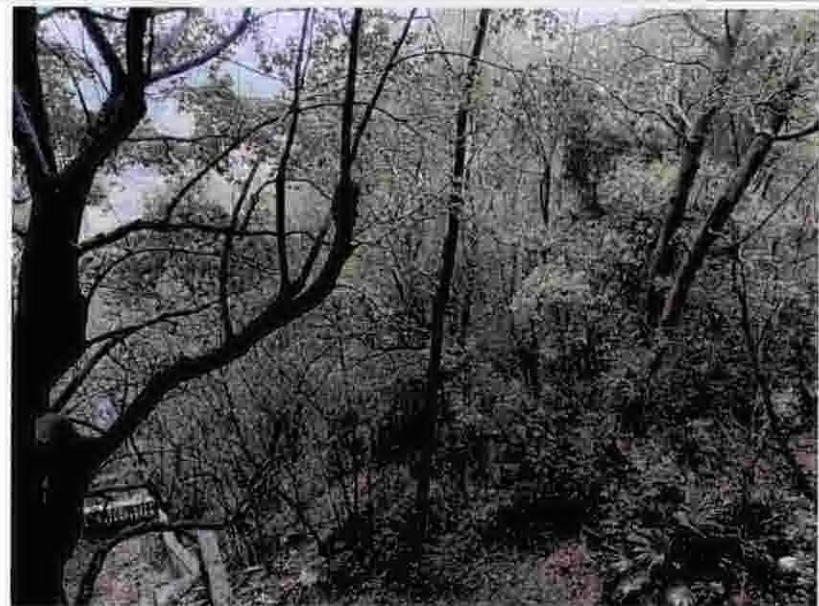
2022年11月20日





待估宗地长沙市望城区黄金镇金山桥悦禧国际山庄刘先麟宗地区域一宗土地位置示意图





坐落：长沙市望城区黄金镇金山桥悦禧国际山庄的一宗土地
摄于 2022 年 02 月 17 日

长沙市自然资源和规划局望城分局不动产登记信息表

第1页/共2页

操作员: 杨好琰 打印时间: 2022-01-27

权利人信息														
权利人		证件类型			证件号码			占有比例						
刘先骅		身份证			43012219630828091X									
土地信息														
不动产单元号	430122018008GB000004W000000000			使用权面积	1730.68	宗地代码	430122018008GB000004	图幅号	3128.20-390.25	宗地坐落	长沙市望城区黄金镇金山桥悦禧国际山庄	宗地面积	564557.13	
土地证号	望变更国用(2007)第287-13-0099号		状态	有效	独用面积	1625.84	分摊面积	104.86	是否共有宗地		用途1	城镇住宅用地	权利性质	出让
使用期限1(年)	70			使用权起始时间	2007/09/05	使用权结束时间1	2077/09/05	用途2		使用期限2(年)		使用权结束时间2		
抵押信息														
不动产单元号	不动产证号	抵押证明号	抵押人	抵押权人	债务人	抵押部位	贷款金额	起始时间	结束时间	状态	受理人	注销时间		
无														
查封信息														
不动产单元号	查封机关	查封类型	查封文号	查封范围	起始时间	结束时间	状态							
0122018008GB000004W000000000	长沙市开福区人民法院	轮候查封	(2015)开执字第00885号	查封刘让贤名下望变更国用(2007)第282-8-0011号土地	2015/08/19	2018/08/18								
0122018008GB000004W000000000	长沙市岳麓区人民法院	查封	(2015)岳民初字第02166号	查封石能名下位于长沙市望城区金山桥街道悦禧国际山庄证号为望变更国用(2007)第286-12-0001号的国有土地使用权。	2015/05/28	2018/05/27								
0122018008GB000004W000000000	长沙市雨花区人民法院	查封	(2016)湘0111执保513号	查封担保人李巨伟名下位于湖南省望城区金山桥街道金山桥社区悦禧国际山庄(望变更国用2007第276-2-0012号)的国有土地使用权。	2017/03/23	2020/03/22								
0122018008GB000004W000000000	长沙市望城区监察委员会	查封	望监(六)封【2019】1号	查封胡芬 王佳名下位于长沙市望城区金山桥街道金山桥社区悦禧国际山庄证号为望变更国用(2007)第284-10-002	2019/01/02	2019/07/01								

			3号的土地使用权				
30122018008GB00004W00000000	长沙市公安局开福分局	查封	开公(经)封通字[2019]0017号	查封周萍名下位于长沙市望城区金山桥街道悦禧国际山庄2区-24-6号证号为鄂变更国用(2006)第494号的土地使用权	2019/09/12	2022/09/12	
30122018008GB00004W00000000	湖南省长沙市望城区人民法院	轮候查封	(2019)湘0112执2960号	轮候查封刘先鹏名下位于长沙市望城区黄金镇金山桥悦禧国际山庄证号为望变更国用(2007)第287-13-0099号的土地使用权	2019/11/13	2022/11/12	
30122018008GB00004W00000000	长沙市岳麓区人民法院	查封	(2019)湘0104财保373号	查封周萍名下位于长沙市望城区金山桥街道悦禧国际山庄2区-24-6号证号为望变更国用(2006)第494号的土地使用权	2020/01/08	2023/01/07	
30122018008GB00004W00000000	湖南省长沙市望城区人民法院	查封	(2020)湘0112执保883号	查封刘乾兴名下位于长沙市望城区金山桥街道金山桥社区悦禧国际山庄的证号为望变更国用(2007)第280-6-0042号的国有土地使用权,已知有抵押。	2020/10/22	2023/10/21	
30122018008GB00004W00000000	湖南省长沙市望城区人民法院	查封	(2020)湘0112执保883号	查封刘乾兴名下位于长沙市望城区金山桥街道金山桥社区悦禧国际山庄的证号为望变更国用(2007)第287-13-0025号的国有土地使用权,已知有抵押。	2020/10/22	2023/10/21	
30122018008GB00004W00000000	长沙市岳麓区人民法院	轮候查封	(2021)湘0104执保1287号	轮候查封刘乾兴名下位于长沙市望城区金山桥街道金山桥悦禧国际山庄的证号为望变更国用(2007)第280-6-0042号的国有土地使用权,已知有抵押。	2021/06/18	2024/06/17	
30122018008GB00004W00000000	长沙市开福区人民法院	续查封	(2020)湘0105刑初458-1号	长沙市望城区金山桥街道悦禧国际山庄2区-24-6号	2021/08/12	2024/08/11	

2007.9.6

国有土地使用权出让合同

本件与原件核对无异
此复印件仅作：_____用 共_____张
经办人：_____
长沙市自然资源和规划局望城分局档案室
_____年_____月_____日复印

档案室

中华人民共和国国土资源部
中华人民共和国国家工商行政管理局 监制

GF - 2000 - 2601

合同编号: 2007058

国有土地使用权出让合同



中华人民共和国国土资源部
中华人民共和国国家工商行政管理局 监制

使用说明

一、《国有土地使用权出让合同》包括合同正文和附件《出让宗地界址图》。

二、本合同的出让人为有权出让国有土地使用权的人民政府土地行政主管部门。

三、合同第四条土地用途按《城镇地籍调查规程》规定的土地二级分类填写，属于综合用地的，应注明各类具体用途及其所占的面积比例。

四、合同第五条中的土地条件按照双方实际约定选择和填写。属于原划拨土地使用权补办出让手续的，选择第三款；属于待开发建设的用地，应根据出让人承诺交地时的土地开发程度选择第一款或第二款，出让人承诺交付土地时完成拆迁和场地平整的，选择第一款，未完成拆迁和场地平整的，选择第二款，并注明地上待拆迁的建筑物和其他地上物面积等状况。基础设施条件按双方约定填写“七通”、“三通”等，并具体说明基础设施内容，如“通路、通电、通水”等。

五、合同第九条土地使用权出让金支付方式的规定中，双方约定土地使用权出让金一次性付清的，选择第一款，分期支付的，选择第二款。

六、合同第二十条中，属于房屋开发的，选择第一款，属于土地成片开发的，选择第二款。

七、合同第四十条关于合同生效的规定中，宗地出让方案业经有权人民政府批准的，按照第一款规定生效，宗地出让方案未经有权人民政府批准的，按照第二款规定生效。

国有土地使用权出让合同

第一章 总 则

第一条 本合同当事人双方：

出让方：中华人民共和国 湖南 省(自治区、直辖市)

望城 县(县) 国土资源局

受让方：长沙悦禧房地产开发有限公司

根据《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》、《中华人民共和国合同法》和其他法律、行政法规、地方性法规，双方本着平等、自愿、有偿、诚实信用的原则，订立本合同。

第二条 出让方根据法律的授权出让土地使用权，出让土地的所有权属中华人民共和国。国家对其拥有宪法和法律授予的司法管辖权、行政管理权以及其他按中华人民共和国法律规定由国家行使的权力和因社会公共利益所必需的权益。地下资源、埋藏物和市政公用设施均不属于土地使用权出让范围。

第二章 出让土地的交付与出让金的缴纳

第三条 出让人出让给受让人的地块位于 黄金乡金山桥社区

宗地编号为

宗地编号为 叁拾陆万叁仟柒佰柒拾壹

平方米

1. 号 36371 (平方米), 其中宗地土地面积为大写
叁拾陆万叁仟柒佰柒拾壹 平方米(小写
36371 平方米) 宗地四至及界址点座标见附件(出让
土地界址图)。

第四条 本合同项下土地用途为 住宅用地

第五条 出让人同意在 年 月 日前将出
让宗地交付给受让人, 出让方同意在交付土地时该宗地应达到本
条第 款规定的土地条件:

(一) 达到场地平整和周围基础设施 通, 即通

(二) 周围基础设施达到 通, 即通

, 但场地尚未拆迁
和平整, 建筑物和其他地上物状况如下:

(三) 现状土地条件

第六条 本合同项下土地的使用权出让年期为 柒拾年
, 自出让方向受让方实际交付土地之日起算, 原
划拨土地使用权补办出让手续的, 出让年期自合同签订之日起算。

第七条 本合同项下宗地的土地使用权出让金为每平方米大
民币大写 贰拾柒 元(小写

27 元); 总额为人民币大写
玖佰捌拾贰万壹仟捌佰壹拾柒 元(小写 9821817

元)
第八条 本合同经双方签字并 日内, 受让人须向出让
人缴纳人民币 元

方行使该土地使用权，应当依法取得该土地。

第十六条 受让人应当按照本合同约定的用途和土地用途使用土地。其不得擅自改变土地用途，不得擅自改变土地用途，不得擅自改变土地用途，不得擅自改变土地用途。

第十七条 在合同约定的期限内，受让人应当按照本合同规定的土地用途和土地使用条件使用土地，不得擅自改变本合同规定的土地用途和土地使用条件的，必须依法办理有关批准手续，并由受让人申请，取得出让人同意，签订土地使用权出让合同变更协议或者重新签订土地使用权出让合同，相应调整土地使用权出让金，办理土地变更登记。

第十八条 政府保留对本合同项下宗地的城市规划调整权，原土地利用规划如有修改，该宗地已有的建筑物不受影响，但在使用期限内该宗地建筑物、附着物改建、翻建、重建或期限届满申请续期时，必须按届时有效的规划执行。

第十九条 出让人对受让人依法取得的土地使用权，在本合同约定的使用年限届满前不收回；在特殊情况下，根据社会公共利益需要提前收回土地使用权的，出让人应当依照法定程序报批，并根据收回时地上建筑物、其他附着物的价值和剩余年期土地使用权价格给予受让人相应的补偿。

第四章 土地使用权转让、出租、抵押

第二十条 受让人按照本合同约定已经支付全部土地使用权出让金，领取《国有土地使用证》，取得出让土地使用权，有权将本合同项下的土地或部分土地出租、抵押、但自转让（包括出售、交换和赠与）剩余年限土地使用权时，应当按出让人认定的合同利率（ ）款规定之条件

（1）按照本合同约定进行投资开发，完成开发投资总额的百分之二十以上。

（2）按照本合同约定进行投资开发，完成工业用地或其他建

涉用地条件。

第二十一条 土地使用权转让、抵押,转让、抵押双方应当签订书面转让、抵押合同;土地使用权出租期限超过六个月的,出租人和承租人也应当签订书面出租合同。

土地使用权的转让、抵押及出租合同,不得违背国家法律、法规和本合同的规定。

第二十二条 土地使用权转让,本合同和登记文件中载明的权利、义务随之转移,转让后,其土地使用权的使用年限为本合同约定的使用年限减去已经使用年限后的剩余年限。本合同项下的全部或部分土地使用权出租后,本合同和登记文件中载明的权利、义务仍由受让人承担。

第二十三条 土地使用权转让、出租、抵押,地上建筑物、其他附着物随之转让、出租、抵押;地上建筑物、其他附着物转让、出租、抵押,土地使用权随之转让、出租、抵押。

第二十四条 土地使用权转让、出租、抵押的,转让、出租、抵押双方应在相应的合同签订之日起 30 日内,持本合同和相应的转让、出租、抵押合同及《国有土地使用证》,到土地行政主管部门申请办理土地登记。

第五章 期限届满

第二十五条 本合同约定的使用年限届满,土地使用者需要继续使用本合同项下宗地的,应当至迟于届满前一年向出让人提交续期申请书,除根据社会公共利益需要收回本合同项下土地的,出让人应当予以批准。

出让人同意续期的,受让人应当依法办理有偿用地手续,与出让人重新签订土地有偿使用合同,支付土地有偿使用费。

第二十六条 土地出让期限届满,受让人没有提出续期申请或者虽申请续期但依照本合同第二十五条规定未获批准的,受让人应当交回《国有土地使用证》,出让人代表国家收回土地使用权,

并依照规定办理土地使用权注销登记。

第二十七条 土地出让期限届满,受让人未申请续期的,本合同项下土地使用权和地上建筑物及其他附着物由出让人代表国家无偿收回,受让人应当保持地上建筑物、其他附着物的正常使用功能,不得人为破坏。地上建筑物、其他附着物失去正常使用功能的,出让人可要求受让人移动或拆除地上建筑物、其他附着物,恢复场地平整。

第二十八条 土地出让期限届满,受让人提出续期申请而出让人根据本合同第二十五条之规定没有批准续期的,土地使用权由出让人代表国家无偿收回,但对于地上建筑物及其他附着物,出让人应当根据收回时地上建筑物、其他附着物的残余价值给予受让人相应补偿。

第六章 不可抗力

第二十九条 任何一方对由于不可抗力造成的部分或全部不能履行本合同不负责任,但应在条件允许下采取一切必要的补救措施以减少因不可抗力造成的损失。当事人迟延履行后发生不可抗力的,不能免除责任。

第三十条 遇有不可抗力的一方,应在 48 小时内将事件的情况以信件、电报、电传、传真等书面形式通知另一方,并且在事件发生后 7 日内,向另一方提交合同不能履行或部分不能履行或需要延期履行理由的报告。

第七章 违约责任

第三十一条 受让人必须按照本合同约定,按时支付土地使用权出让金。如果受让人不能按时支付土地使用权出让金的,自滞纳之日起,每日按迟交金额缴纳 5 % 向出让人缴纳滞纳金。

逾期付款超过6个月的,出让人有权解除合同,收回土地,受让人无权要求返还定金,出让人并可请求受让人赔偿因违约造成的其他损失。

第三十二条 受让人按合同约定支付土地使用权出让金的,出让人必须按照合同约定,按时提供出让土地。由于出让人未按时提供出让土地而致使受让人对本合同项下宗地占有延期的,每延期1天,出让人应当按受让人已付土地使用权出让金的0.4%向受让人给付违约金。出让人延期交付土地超过6个月的,受让人有权解除合同,出让人应当双倍返还定金,并退还已经支付土地使用权出让金的其他部分,受让人并可请求出让人赔偿因违约造成的其他损失。

第三十三条 受让人应当按合同约定进行开发建设,超过合同约定的动工开发日期满一年未动工开发的,出让人可以向受让人征收相当于土地使用权出让金20%以下的土地闲置费;满2年未动工开发的,出让人可以无偿收回土地使用权;但因不可抗力或者政府有关部门的行为或者动工开发必需的前期工作造成动工开发迟延的除外。

第三十四条 出让合同约定的土地未能达到合同约定的土地条件的,应视为违约。受让人有权要求出让人按照规定的条件履行义务,并可请求出让人履行而给受让人造成的直接损失。

第八章 通知和说明

第三十五条 本合同要求或允许的通知和通讯,不论以何种方式传递,均自其发出之日起10日起。

第三十六条 当事人变更通知、通讯地址或开户银行、帐号的,应在变更后10日内,将新的地址或开户银行、帐号通知对方。因未及时通知而造成任何损失,由过错方承担责任。

第三十七条 本合同订立生效后,当事人有义务按照国家和地方有关法律、法规及规章的规定,申请办理登记注册手续。

第九章 适用法律及争议解决

第三十八条 本合同订立、效力、解释、履行及争议的解决均适用中华人民共和国法律。

第三十九条 因履行本合同发生争议,由争议双方协商解决;协商不成的,按本合同第(二)款规定的方式解决:

(一)提交 _____ 仲裁委员会仲裁。

(二)依法向人民法院起诉。

第十章 附 则

第四十条 本合同依照本条第 _____ 款之规定生效

(一)本合同项下宗地出让方案业经 _____ 人民政府批准,本合同自双方签订之日起生效。

(二)本合同项下宗地出让方案尚需经 _____ 人民政府批准,本合同自 _____ 人民政府批准之日起生效。

第四十一条 本合同一式 _____ 份,具有同等法律效力,出让人、受让人各执 _____ 份。

第四十二条 本合同和附件共 _____ 页,以中文书写为准。

第四十三条 本合同的金额、面积等项应当同时以大、小写表示,大小写数额应当一致,不一致的,以大写为准。

第四十四条 本合同于 2007 年 4 月 7 日在中华人民共和国 _____ 省(自治区、直辖市) _____

_____ 市(县)签订。

第四十五条 本合同及其附件,可由双方约定后作为合同附件,与本合同具有同等法律效力。

出让人(章):

受让人(章):

住所:高塘岭镇高塘中路22号

住所:

法定代表人(委托代理人)
(签字):

法定代表人(委托代理人)
(签字):

电话: 8062447

电话:

传真:

传真:

电报:

电报:

开户银行:

开户银行:

账号:

账号:

邮政编码: 410200

邮政编码:

二〇〇九年六月七日

附件：出让宗地界址图(注明边长(米))

北
↑
|
|

| 界
| 址
| 图
| 粘
| 贴
| 线

比例尺 1:

长沙市自然资源和规划局望城分局

长沙市自然资源和规划局望城分局 关于刘先麟名下土地登记有关问题的回复

长沙市望城区人民法院：

贵院关于刘先麟名下土地登记有关问题的协助调查通知书（（2022）湘0112执恢63号）收悉，经调查核实，现将有关情况回复如下：

一、经查询登记档案，刘先麟名下坐落于悦禧国际山庄的土地（产权证号为：望变更国用（2007）第287-13-0099号）登记的土地用途为：城镇住宅用地；面积为1730.7m²（其中独用面积1625.84m²，分摊面积104.86m²），权利性质为：出让，使用年限为70年。

二、根据《长沙市望城区个人建房管理办法》，个人申请在国有土地上建房的，需按照国有土地上建设项目审批程序和要求办理报规报建手续。因悦禧国际山庄项目正在开展违建别墅专项清查整治，项目内暂缓建设，如贵院处置上述土地，受让人办理报规报建审批手续存在不确定性。

三、如贵院处置上述土地，需先办理国有建设用地使用权转让审批手续、缴纳相关税费后，再申请办理国有建设用地使用权转移登记。

特此回复。

长沙市自然资源和规划局望城分局

2022年3月21日

望城分局

关于明确估价对象评估容积率事项的函

湖南经典房地产评估咨询有限公司：

本院根据实地勘查及认真咨询长沙市自然资源和规划局望城分局后，现就《长沙市望城区人民法院委托书》（[2022]湘0112执恢63号）委托评估的土地容积率界定及你公司反映的情况回复如下：

因长沙市自然资源和规划局望城分局提供估价对象的长沙悦禧国际山庄修建性详细规划调整—总平面布局图中建筑容积率符合你司要求的“估宗地容积率说明”，故可以参照作为容积率依据，请你方结合权属资料实际查勘进行评估，务必客观公正评估。

特此函告！



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.



No. 00258824

姓名 / Full name

杨娟

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

430111198101191725

注册号 / Registration No.

4320070004

执业机构 / Employer

湖南经典房地产评估咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2025-01-24

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.



No. 00259784

姓名 / Full name

张珂

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

430122198708147113

注册号 / Registration No.

4320160012

执业机构 / Employer

湖南经典房地产评估咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2025-02-28

持证人签名 / Bearer's signature





统一社会信用代码
914301027808945858

营业执照

(副本) 副本编号: 1-1



扫描二维码
“国家企业信用
公示系统”
了解更多企业
信息。网址: www.gsxt.gov.cn

名称 湖南经典房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 罗峰

注册资本 贰佰万元整
成立日期 2005年10月29日
营业期限 2005年10月25日至2055年10月24日

经营范围 房地产估价; 土地评估; 资产评估服务; 房地产咨询服务; 房地产信息咨询。(除依法须经批准的项目外, 经相关部门批准后方可开展经营活动)

住所 长沙市芙蓉区芙蓉中路80号航天财富中心

登记机关



2021 年3 月22 日

国家企业信用信息公示系统网址: 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



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: 湖南经典房地产评估咨询有限公司

法定代表人: 罗峰
(执行事务合伙人)

住所: 长沙市芙蓉区芙蓉中路80号航天财富中心

统一社会信用代码: 914301027808945858

备案等级: 一级

证书编号: 湘建房估(长)字第0110008号

有效期限: 二〇二一年三月三十日至二〇二四年三月二十九日

备注: 任职估价师类型和数量: 注册房地产估价师: 17名



发证机关(公章)



中华人民共和国住房和城乡建设部制