

鹏信房估字[2022]第EHB190号



防伪二维码

关于沙市区江汉南路第五片（原中博宾馆）1栋
4-7楼、8-12楼涉执房地产处置司法评估

报告书

涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：关于沙市区江汉南路第五片（原中博宾馆）1栋4-7楼、
8-12楼涉执房地产处置司法评估

估价委托人：荆州市沙市区人民法院

房地产估价机构：深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司

注册房地产估价师：唐浩生 注册号：4220090034

张思菊 注册号：4220190146

估价报告出具日期：2022年9月15日

估价报告编号：鹏信房估字[2022]第EHB190号

致估价委托人函

荆州市沙市区人民法院：

承蒙委托，我对沙市区江汉南路第五片（原中博宾馆）1栋4-7楼、8-12楼商业房地产之市场价格进行评定估算，估价目的是为贵院确定财产处置参考价提供参考依据。

根据委托人提供的《不动产产权情况表》及《房屋所有权证》、《国有土地使用证》复印件记载，估价对象位于沙市区江汉南路第五片（原中博宾馆）1栋4-7楼、8-12楼商业房地产，产权属荆州市万天实业有限公司所有，房屋建筑总面积为3939.82平方米，房屋规划用途为商业，土地地类（用途）为住宿餐饮用地，土地使用权类型为出让。

我公司根据国家有关的政策、法规文件、产权人提供的有关资料以及估价人员实地查勘、查阅掌握的资料，遵循估价原则，按照估价程序，估价对象房地产采用了比较法、收益法为主要估价方法，在认真分析现有资料的基础上，结合估价经验和对影响房地产价值因素分析、估算，确定委托估价对象在价值时点二〇二二年三月四日满足各项假设和限制条件下的房地产总价为RMB2,454.51万元，大写人民币贰仟肆佰伍拾肆万伍仟壹佰元整。详见下文评估结果明细表。

（本页以下无正文）

评估结果明细表

序号	证载产权人	估价对象坐落	规划用途	结构	建筑面积 (m ²)	地类用途	使用权类型	土地使用终止日期	土地使用权面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)	备注
1	荆州市万天实业有限公司	沙市区江汉南路第五片(原中博宾馆)1栋4-7楼	商业	混合	1788.27	住宿餐饮用地	出让	2050年8月30日	314.50	6,230.00	1,114.09	
2		沙市区江汉南路第五片(原中博宾馆)1栋8-12楼	商业	混合	2151.55					6,230.00	1,340.42	
合	计				3939.82				314.50		2,454.51	

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司
 法定代表人：

 二〇二二年九月十五日

目 录

估价师声明.....	1
估价假设和限制条件.....	2
房地产估价结果报告.....	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.....	13
(九) 估价方法.....	15
(十) 估价结果.....	15
(十一) 注册房地产估价师.....	15
(十二) 实地查勘期.....	16
(十三) 估价作业期.....	16
附件.....	17



估价师声明

我们郑重声明：

- 1、我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的，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被估价对象没有利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。
- 4、我们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）进行估价工作，撰写估价报告。
- 5、我公司注册房地产估价师张思菊于 2022 年 3 月 4 日已对本报告中估价对象进行了实地查勘；注册房地产估价师唐浩生（注册房地产证号：4220090034）、注册房地产估价师张思菊（注册房地产证号：4220190146）参加了此次估价并做上述申明。
- 6、没有本估价机构以外的人对本报告提供重要专业帮助。

姓名	注册号	签名
唐浩生	4220090034	
张思菊	4220190146	



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权属证件的复印件，我们审慎检查了估价委托人提供的上述资料，但未能核查其资料原件，并未能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，本次估价假定估价委托人提供的资料是合法、真实、准确、完整的。估价人员及估价机构不对上述资料的合法、真实、准确、完整性负责。本次估价以该权属文件所载的相关内容作为估价依据。

2、我们未获得估价对象的地块面积、建筑面积的测量专业意见，亦未对其进行专业测量。本次估价时我们以权属证明复印件所记载数据为准进行相关说明和测算。

3、注册房地产估价师张思菊于价值时点 2022 年 3 月 4 日在申请执行人荆州市嘉格商贸有限公司代表李远亮、被执行人荆州市万天实业有限公司代表周世涛带领下，对估价对象进行了查勘，估价对象具体位置由领勘人现场描述为准，本次估价时以此为前提进行评估，估价人员无法确定其是否存在误指或错指的情况，若与实际不符，则估价结果应作相应调整或重新评估，提醒报告使用人注意。注册房地产估价师现场拍摄的估价对象实物照片内容系由估价委托人现场确定之评估范围的实物状况，在本报告中假设其无遗漏和偏离。

4、我们对估价对象外部进行了实地查勘，但我们对估价对象的查勘仅限于其外观，并未进行结构测量和设备测试以确认估价对象是否存在结构性损害或其他缺陷；我们已对房屋安全、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、环境污染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按照规划用途安全使用。

5、假设估价对象产权清晰合法，不存在任何产权纠纷，可在公开市场上自由转让。

6、假设任何有关估价对象的运作方式、程序符合国家、地方的有关法律、法规，并已交纳相关税费。



7、我司估价人员无法获取有关估价对象是否存在欠缴税金及相关费用，包括税收、物业费、供暖费、水电费等及其相关费用，若于实际情况不符，则估价结果应调整或重新评估，提醒报告使用人注意。

8、根据《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》，人民法院书面明确钱款财产处置费用（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的，评估结果不应当扣除上述费用，否则评估结果应当扣除预估的上述费用，并在评估报告中予以说明；根据《诉讼费交纳办法》第十二条，诉讼过程中因鉴定、公告、勘验、翻译、评估、拍卖、变卖、仓储、保管、运输、船舶监管等发生的依法应当由当事人负担的费用，人民法院根据谁主张、谁负担的原则，决定由当事人直接支付给有关机构或者单位；根据《中华人民共和国拍卖法》的规定，拍卖成交后，拍卖人直接从买受人缴付的拍卖保证金中扣收，资产拍卖底价超过 200 万元的，按 0.2% 交纳拍卖佣金；根据《诉讼费用交纳办法》财产案件根据诉讼请求的金额或者价额，按照分段累计缴纳；根据《律师服务收费管理办法》的规定，涉及财产关系的，按照争议标的额分段按比例累加收费。我们无法确定拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用的具体金额，委托人提供相关资料亦未能明确各项费用具体承担方式。本次评估时，未考虑上述相关处置费用对估价结果的影响。

9、估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的市场交易，即能满足以下条件：

- (1) 交易双方是自愿地进行交易的；
- (2) 交易双方是出于利己动机进行交易的；
- (3) 交易双方是精明的、谨慎行事的，并且了解交易对象、知晓市场行情；
- (4) 交易双方有较充裕的时间进行交易；
- (5) 该房地产可以继续使用；
- (6) 在此期间物业价值将保持稳定；
- (7) 不考虑特殊买家的额外出价。

(二) 未定事项假设

本次估价的估价对象不存在未定事项，故本报告无未定事项假设。



（三）背离事实假设

1、租赁权、用益物权及占有使用情况：

①租赁权：根据估价人员现场查勘，估价对象物业 8-11 层为租赁状态，12 层作为产权持有单位法人自用状态，因估价委托人未提供估价对象的正式租赁合同，估价人员亦无法调查获得估价对象租赁详细情况。

②用益物权：根据《不动产权证书》复印件记载，估价对象位于沙市区江汉南路第五片（原中博宾馆）1 栋 4-7 楼、8-12 楼；权利人荆州市万天实业有限公司所有；批发零售用地以出让方式取得，在土地使用年限内土地使用权人依法享有对该宗地的抵押、出租、作价入股等权利，其权益受法律保护；除此之外，本次估价未发现其他用益物权情况。

③占有使用情况：根据领堪人介绍及实地查勘，估价对象物业 8-11 层为出租作为酒店使用，12 层作为产权持有单位法人自用状态，本次估价未发现其他占用使用情况。

综上所述，估价对象存在租赁情况、未发现其他用益物权情况、未发现其他占用使用情况。因估价委托人未提供估价对象的正式租赁合同，估价人员亦无法调查获得估价对象租赁详细情况，故本次估价未考虑租赁、用益物权及占有使用情况对估价结果的影响。若与实际情况不符，则本评估报告应做相应调整，提醒报告使用者注意。

2、根据委托人提供的《不动产权情况表》记载，估价对象有抵押情况、有查封情况，抵押单位为：湖北银行股份有限公司荆州分行、湖北银行股份有限公司荆州银海支行，查封单位为：荆州市沙市区人民法院，根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015），房地产拍卖、变卖估价的，评估价值的影响因素包括拍卖房地产的瑕疵，但不应包括房地产被查封及拍卖房地产上原有的担保物权和其他优先受偿款，根据本次估价目的，本次估价未考虑物业抵押和查封对本次估价的影响。

（四）不相一致假设

根据估价委托人提供的《房屋所有权证》、《国有土地使用证》复印件记载，估价对象 12 楼证载用途为商业/住宿餐饮用地。估价人员现场查勘时发现估价对象 12 楼



装修作为产权持有单位法人住宿使用，估价对象实际用途与法定用途不相一致，本次估价目的是为人民法院确定涉执资产处置价提供参考依据。结合估价对象的法定用途，估价对象后期处置还原为商业服务利用在技术上可行，另根据关于印发《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》的通知第十九条第一点“实际用途与登记用途在不一致情形的，一般应当按照登记用途进行评估”，故本次估价以估价对象证载用途进行评估。

（五）依据不足假设

1、因估价对象的《不动产产权情况表》、《房屋所有权证》、《国有土地使用证》复印件由估价委托人转交，且仅能提供复印件，我们已经尽职调查，但仍然无法取得估价对象上述权属证明材料的原件，在此条件限制的情况下，本次假设由估价委托人转交的资料合法、真实、准确和完整，如由估价委托人转交的资料存在合法、真实、准确和完整等方面的缺陷，致使估价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。

2、因估价对象物业 4-11 楼为出租状态，估价人员未能对全部物业进入查勘，仅对部分物业进行了室内查勘，其他未能进入查勘的物业，仅能查勘其外部状况及周边环境情况，外墙为涂料；根据估价人员现场查勘，现有部分物业租户自行进行了装修，但根据调查了解，类似物业权利人一般按简单装修进行出租，后续多由承租人根据自身实际情况进行装修。根据谨慎性原则本次估价中已查勘部分及未查看部分均按一般情况简单装修进行估价，且本估价报告假设估价对象未查勘部分室内无重大隐患。如与实际情况不符，应对评估结果做适当的调整，提醒报告使用者注意。

3、由于委托人未书面明确评估对象交易税费负担方式，按照以往同类涉执房地产处置惯例负担，过户登记手续由买受人自行办理，办理过程中所涉执的买卖双方所需承担的一切税、费和所需补交的相关税、费（包括但不限于所得税、增值税、土地增值税、契税、过户手续费、印花税、权证费、水利基金费、出让金以及房产及土地交易中规定缴纳的各种费用）及有可能存在的物业费、水、电、气等欠缴费均由买受人自行承担；买受人应自行办理水、电、气等户名变更手续，相关费用自理，可能存在的物业费、水、电、气等欠费均由买受人承担，未明确缴费义务人的费用也由买受人



承担；综合同类涉执房地产处置惯例负担及现有市场状况，本次评估价值税费负担方式为估价对象交易期间所发生的各种税费全部由买受人负担，上述已列举的或未列举的具体费用请竞买人于竞买之前至相关单位自行咨询确认。若与实际情况不符，则本评估报告应做相应调整，提醒报告使用者注意。

4、由于委托人未书面明确评估对象评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用负担方式，估价人员调查了解根据以往同类涉执房地产处置惯例负担，评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费均从财产处置价款中扣除，故本次估价未考虑上述费用对估价结果的影响，若与实际不符，则本评估报告应做相应调整，提醒报告使用者注意。

（六）估价报告使用限制

1、本报告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。不适用于其他估价目的。如估价目的变更，须另行估价。同时因估价委托人使用不当而引起的后果，相应的责任由估价委托人承担。

2、本报告估价结果是对估价对象于价值时点、估价范围内的房地产价值的正常与公允的反映，没有考虑价值时点之后国家法律法规、宏观经济政策、区域经济形势、房地产市场状况（市场供需关系、市场结构）等发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对房地产价值的影响，也没有考虑强制变现、处置费用、税费转嫁等因素对估价对象价格的影响；当上述条件发生变化时，估价结果一般亦会发生变化。

3、本估价报告的估价结果是注册房地产估价师通过专业测算提出的公允估价意见，而不应被视为估价机构和估价师对估价对象在公开市场上可实现的唯一价格及其实现保证。

4、本报告估价结果已包含估价对象房地产以及附着在其上的、与估价对象功能相匹配的、不可移动的设施设备价值和估价对象所占用的国有土地使用权价值，该部分土地使用权不能再单独评估作为估价对象价值量与估价结果相加。

5、根据相关规定技术报告由机构内部存档使用，本次评估仅提供房地产估价结果报告，不提供房地产估价技术报告，如需提供房地产估价技术报告，可与本估价机构另行协商约定。



6、本估价报告的使用者为估价委托人和国家法律、法规规定的估价报告使用者。估价机构不承担上述以外的任何单位和个人对本估价报告书的全文或部分内容提出的任何责任。

7、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。

8、使用本报告有关人士，如有疑问，可向本公司咨询，任何其它单位或个人意见不代表我公司对该物业价值之意见。如报告使用不当引起的任何法律、民事责任等与估价机构无关，同时，估价机构保留追究因报告使用不当给估价机构造成损失的法律责任。

9、本报告在市场无较大波动情况下的使用期为壹年，即从二〇二二年九月十五日至二〇二三年九月十四日止，若在此期间房地产行情发生较大变动或者国家相关政策发生变化，该估价结果应作相应调整或重新估价。

10、未经本公司同意，任何单位和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。

(七) 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、估价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格的保证。

3、财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致估价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，发生明显变化的，估价结果应当进行相应调整后才可使用。

4、在本报告使用期限或者估价结果有效期内，本报告或者估价结果未使用之前，如果估价对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，估价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；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。



房地产估价结果报告

（一）估价委托人

名称：荆州市沙市区人民法院

住所：荆州市沙市区明珠大道 9 号

（二）房地产估价机构

名称：深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司

住所：深圳市福田区彩田路与福中路交汇处瑰丽福景大厦 3# 楼 14 层 1401

法人代表：聂竹青

资格等级：壹级

证书编号：粤房估备字壹 0200040

联系电话：0755-82404555

（三）估价目的

根据《房地产估价委托书》，本次估价目的是为荆州市沙市区人民法院确定房地产处置参考价提供参考依据。

（四）估价对象

1、估价对象的范围

估价对象为沙市区江汉南路第五片（原中博宾馆）1 栋 4-7 楼、8-12 楼房地产，建筑总面积为 3939.82 平方米的房屋所有权及其所分摊的土地在剩余使用年期的土地使用权，房屋规划用途为商业，地类（用途）为住宿餐饮用地，土地使用权类型为出让。

估价对象范围包含估价对象所占有国有土地使用权价值以及估价对象房地产及附着在建筑物上与估价对象功能相匹配、不可分割的基本设备设施价值。



2、估价对象概况

(1) 实物状况

1) 土地实物状况

①坐落：沙市区江汉南路第五片（原中博宾馆）1 栋 4-7 楼、8-12 楼；

②面积：根据委托人提供的《国有土地使用证》复印件记载估价对象 1 栋 4-7 楼、8-12 楼分摊土地使用权总面积为 314.50 平方米；

③形状及四至：估价对象所在的整宗地块形状较规则，该宗地东邻江汉南路，南邻商铺，北邻安良百货，西邻大赛巷；

④开发程度：实际开发程度已达到宗地红线内、外“六通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通气）和宗地红线内“场地平整”；

⑤地形地势：地势较平坦，与周边相邻地块及道路略有高差，自然排水畅通，被洪水淹没、积水的可能性小；

⑥土壤及地质：土壤未受过污染，地基承载力较好，稳定性较强；

⑦利用现状：整宗地块上现建有 1 栋高层混合结构建筑物（原中博宾馆，现为茉莉花开酒店及 1-3 层商业。

2) 建筑物实物状况

①坐落：沙市区江汉南路第五片（原中博宾馆）1 栋 4-7 楼、8-12 楼；

②所在层数/总层数：4-7/12，8-12/12；

③建筑结构：混合结构；

④建筑总面积：3939.82 平方米；

⑤装饰装修：估价对象 1 栋 4-11 楼装修为宾馆使用，12 楼装修作为产权持有单位法人住宿使用。

⑥维护、保养状况及新旧程度：整栋楼基础有足够的承载能力，未发现不均匀沉降，房屋承重构件完好，非承重墙完好，整体维护、保养情况一般，综合确定估价对象成新率为 80%；

(2) 权益状况

1) 价值时点权益状况：



根据估价委托人提供的《不动产产权情况表》复印件记载如下：

产权人：荆州市万天实业有限公司

共有情况：单独所有

坐落：沙市区江汉南路第五片（原中博宾馆）1栋4-7楼、8-12楼；

房屋所有权证证号：荆州房权证沙字第201005909号、荆州房权证沙字第201005910号；

国有土地使用证证号：荆州国用（2010）第102010484号；

面积：宗地总面积314.50平方米，建筑总面积3939.82平方米

权利类型：出让

用途：1栋4-7楼、8-12楼规划用途为商业，地类用途为住宿餐饮用地；

使用期限：2050年8月30日

抵押情况：根据《不动产产权情况表》复印件记载，估价对象已抵押，抵押权人为湖北银行股份有限公司荆州分行、湖北银行股份有限公司银海支行。抵押期限为2017年04月01日起至2022年04月01日；

查封状态：根据《不动产产权情况表》复印件记载，估价对象存在查封情况，来文单位为荆州市沙市区人民法院，查封冻结类型为轮候查封、续查封。

租赁情况：至估价时点估价对象存在租赁情况。

2) 权益状况分析

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，未考虑抵押、查封、租赁情况对估价结果的影响。

（五）价值时点

本次估价以查勘日期作为本次价值时点，即本次评估价值时点为二〇二二年三月四日。

（六）价值类型

1、价值类型名称

本次估价的价值类型为市场价格。



2、价值定义

市场价格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

本次估价以独立、客观、公正为工作原则，以合法原则、价值时点原则、最高最佳利用原则、替代原则为操作性原则。

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。“独立”是要求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，在估价中不受包括估价委托人在内的任何单位和个人的影响，应凭自己的专业知识、经验和职业道德进行估价；“客观”是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不带着自己的情感、好恶和偏见，应按照事物的本来面目、实事求是地进行估价；“公正”是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不偏袒估价利害关系人中的任何一方，应坚持原则、公平正直地进行估价。

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。依法是指不仅要依据有关法律、行政法规、最高人民法院和最高人民检察院发布的有关司法解释，还要依据估价对象所在地的有关地方性法规，国务院所属部门颁发的有关部门规章和政策，估价对象所在地人民政府颁发的有关地方政府规章和政策，以及估价对象的不动产登记簿、权属证书、有关批文和合同等。

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。房地产估价之所以要遵循价值时点原则，是因为影响房地产价格的因素是不断变化的，房地产市场是不断变化的，从而房地产价格和价值是不断变化的。

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。在同一个房地产市场上，相似的房地产会有相近的价格。任何理性的买者不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过高的价格，任何理性的卖者不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过低的价格，这种相似的房地产之间价格相互牵制的结果，是它们的价格相互接近。

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。所谓最高最佳利用，是指在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

（八）估价依据

本次评估依据国家、荆州市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评估房地产的具体资料，主要有：

1、法律、法规和政策文件

（1）《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）；

（2）《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）；

（3）《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273号）；

（4）《中华人民共和国城乡规划法》（2019年4月23日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改〈中华人民共和国建筑法〉等八部法律的决定》第二次修正）；

（5）《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表决通过）；



(6) 《不动产登记暂行条例》（2014 年 11 月 12 日中华人民共和国主席令第 656 号，自 2015 年 3 月 1 日起施行）；

(7) 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）；

(8) 《中华人民共和国资产评估法》（主席令第 46 号 2016 年 12 月 1 日起实施）；

(9) 《司法鉴定程序通则》（司法部令第 107 号；2007 年 10 月 1 日施行）；

(10) 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）；

(11) 《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）；

(12) 《人民法院委托司法执行财产处置资产评估指导意见》（中评协〔2019〕14 号）；

(13) 《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）；

(14) 湖北省和荆州市有关法规和政策。

2、技术规程

(1) 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；

(2) 《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；

(3) 《城镇土地估价规程》（GB/T 19008-2014）；

(4) 《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（2021 年 9 月 1 日起施行）。

3、估价委托人提供的资料

(1) 委托人提供的《不动产权情况表》复印件；

(2) 委托人提供的《房屋所有权证》、《国有土地使用证》复印件；

(3) 湖北省荆州市沙市区人民法院司法评估案件对外委托书（2022）鄂 1002 评委字第 003 号；

4、其他资料

(1) 《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）；

(2) 估价人员现场勘察调查获得的实况和资料；



- (3) 当地近期房地产市场交易资料及技术参数；
- (4) 估价机构及估价人员掌握的其他相关信息资料。

(九) 估价方法

根据《房地产估价规范》，估价方法通常有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。比较法适用于同类房地产数量较多、经常发生交易且具有一定可比性的房地产；收益法适用于有租金等收益或潜在收益的房地产；当估价对象可假定为独立开发建设项目进行重新开发建设的，宜选用成本法，或估价对象同类房地产没有交易或交易很少，且估价对象或其同类房地产没有租金等经济收入时，应选用成本法；假设开发法适用于具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值易于确定的房地产。本次估价选择了比较法和收益法对估价对象价值进行评估。

(1) 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。

(2) 收益法：运用适当的资本化率，将预期的估价对象房地产未来各期的正常纯收益折算到价值时点上的现值，求其之和得出估价对象房地产价格的一种方法。

(十) 估价结果

经过市场调查和实地查勘，根据相关资料和有关政策法规，并遵循房地产估价原则，本次估价经营房地产采用比较法和收益法作为主要估价方法，在认真分析现有资料的基础上，结合估价经验和对影响房地产价值因素分析、估算，确定委托估价对象在价值时点二〇二二年三月四日及满足各项假设和限制条件下的总价为 **RMB2,454.51** 万元，大写金额：人民币贰仟肆佰伍拾肆万伍仟壹佰元整。

(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
唐浩生	4220090034		2022年9月15日
张思菊	4220190146		2022年9月15日

(十二) 实地查勘期

二〇二二年三月四日

(十三) 估价作业期

二〇二二年三月四日至二〇二二年九月十五日




附件

- (一) 《荆州市沙市区人民法院鉴定委托书》复印件
- (二) 估价对象位置示意图
- (三) 估价对象照片
- (四) 《不动产权情况表》、《协助执行通知书》复印件
- (五) 《房屋所有权证》复印件
- (六) 《国有土地使用证》复印件
- (七) 《估价机构营业执照》复印件
- (八) 《房地产估价机构备案证书》复印件
- (九) 《注册房地产估价师估价资格证书》复印件

湖北省荆州市沙市区人民法院

司法评估案件对外委托书

(2022)鄂1002评委字第003号

委托单位	荆州市沙市区人民法院	委托时间	2022年 / 月 / 10日
案件编号		委托类别	评估类
承办人	刘长林	联系电话	13329771544
简要案情	借款合同纠纷		
<input checked="" type="checkbox"/> 初次评估 <input type="checkbox"/> 补充评估 <input type="checkbox"/> 重新评估 (次)			
评估项目 及要求	对被执行人荆州市万天实业有限公司名下位于沙市区江汉南路第五片1栋4-7楼和8-12楼、2栋、3栋的不动产进行评估。		
送评资料	不动产登记资料		
评估申请人	荆州市嘉格商贸有限公司	联系人及电话	李远亮 13872215888
评估被申请人	荆州市万天实业有限公司	联系人及电话	范陈宗 13308617377 18871634192
评估费用缴纳人	荆州市嘉格商贸有限公司	联系人及电话	李远亮
评估机构选择方式	<input type="checkbox"/> 协商选定 <input checked="" type="checkbox"/> 抽签(摇号)选定 <input type="checkbox"/> 法院指定		
受委托评估机构	深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司荆州分公司		
	联系人		联系电话
对外委托部门领导意见			
备注	请将结果寄：荆州市沙市区明珠大道9号沙市区人民法院 刘长林收 13329771544 1892168219 彭		









估价对象位置图





估价对象照片

我司估价人员于 2022 年 3 月 4 日对估价对象进行了实地查勘，查勘情况详见下列照片。

	
<p>查勘人</p>	<p>估价对象周边道路</p>
	
<p>估价对象外观</p>	<p>估价对象 4-11 楼室内</p>
	
<p>估价对象 4-11 楼室内</p>	<p>估价对象 4-11 楼室内</p>



估价对象 4-11 楼室内



估价对象 4-11 楼室内



估价对象 12 楼室内



估价对象 12 楼室内



估价对象 12 楼室内



估价对象 12 楼室内

不动产权情况表



现实数据 已被抵押 已被查封

不动产登记信息					
业务号	FC-S219906	登记类型	转移登记		
不动产权证书号	沙201005909	档案号	S17A-01-01-01-08		
登记时间	2010-06-09 14:42:33	权属状态	登记		
不动产坐落	沙市区江汉南路第五片(原中博宾馆)1栋4-7楼				
房屋所有权人	荆州市万天实业有限公司	证件种类			
证件号码		共有情况	单独所有		
不动产单元号	421002003005GB00147F00010008	土地使用权面积(m²)			
土地使用权人		土地权利类型			
土地用途		土地权利性质			
土地使用期限					
房屋用途	经营	房屋性质			
房屋结构	混合结构	所在层/总层数	4-7/12		
建筑面积(m²)	1788.27	专有建筑面积(m²)	0.00	分摊建筑面积(m²)	0.00
竣工时间		异议情况	无		
抵押情况	已抵押	查封情况(不含预查封)	已查封		
权利其他状况					
附记					

抵押情况

抵押权人	不动产证明号	抵押方式	抵押范围	抵押金额(元)	抵押期限	登记日期
湖北银行股份有限公司荆州分行	鄂(2017)荆州市不动产证明第0017647号	最高额抵押		2000000	2017-04-01起 2022-04-01...	2017-05-04 10:13:57
湖北银行股份有限公司荆州银海支行	鄂(2017)荆州市不动产证明第0017180号	最高额抵押		20400000	2017-04-25起 2020-04-25...	2017-04-28 11:46:38

湖北银行股份有限公司荆州银海支行	鄂(2015)荆州市不动产证明第0007275号			24000000	2015-07-30起 2018-07-30...	2015-08-01 15:27:33
------------------	--------------------------	--	--	----------	------------------------------	------------------------

查封情况

来文单位	查封冻结文号	查封冻结类型	查封冻结范围	查封冻结文件	期限	登记日期
荆州市沙市区人民法院	(2017)鄂1002执612号	轮候查封	轮候查封:沙市区江汉南路第五片(原中博宾馆)1栋4-7楼	协助执行通知书	2017-11-10起 2020-11-09...	2017-11-10 11:53:40
湖北省荆州市沙市区人民法院	(2017)鄂1002执582号	轮候查封	轮候查封:沙市区江汉南路第五片(原中博宾馆)1栋4-7楼	协助执行通知书	2017-10-16起 2020-10-15...	2017-10-16 12:45:23
荆州市沙市区人民法院	2018鄂1002执161号	轮候查封	轮候查封:沙市区江汉南路第五片(原中博宾馆)1栋4-7楼	协助执行通知书	2018-09-12起 2020-09-11...	2018-09-12 09:32:35
荆州市沙市区人民法院	2018鄂1002执371号	轮候查封	轮候查封:沙市区江汉南路第五片(原中博宾馆)1栋4-7楼	协助执行通知书	2018-09-12起 2020-09-11...	2018-09-12 09:33:19
荆州市沙市区人民法院	2018鄂1002执549号	轮候查封	轮候查封:沙市区江汉南路第五片(原中博宾馆)1栋4-7楼	协助执行通知书	2018-09-12起 2020-09-11...	2018-09-12 09:33:39
荆州市沙市区人民法院	2017鄂1002执599号	轮候查封	轮候查封:沙市区江汉南路第五片(原中博宾馆)1栋4-7楼	协助执行通知书	2018-09-12起 2020-09-11...	2018-09-12 09:33:59
荆州市沙市区人民法院	2018鄂1002执615号	轮候查封	轮候查封:沙市区江汉南路第五片(原中博宾馆)1栋4-7楼	协助执行通知书	2018-09-13起 2020-09-12...	2018-09-13 14:27:12
荆州市沙市区人民法院	2017鄂1002执630号	轮候查封	轮候查封:沙市区江汉南路第五片(原中博宾馆)1栋4-7楼	协助执行通知书	2018-09-25起 2020-09-24...	2018-09-25 15:29:34
荆州市沙市区人民法院	2018鄂1002执162号	轮候查封	轮候查封:沙市区江汉南路第五片(原中博宾馆)1栋4-7楼	协助执行通知书	2018-09-13起 2020-09-12...	2018-09-13 16:54:08
荆州市沙市区人民法院	2018鄂1002执154号	轮候查封	轮候查封:沙市区江汉南路第五片(原中博宾馆)1栋4-7楼	协助执行通知书	2018-09-13起 2020-09-12...	2018-09-13 16:55:08
荆州市沙市区人民法院	2018鄂1002执398号	轮候查封	轮候查封:沙市区江汉南路第五片(原中博宾馆)1栋4-7楼	协助执行通知书	2018-09-13起 2020-09-12...	2018-09-13 16:52:50
荆州市沙市区人民法院	2018鄂1002执597号	轮候查封	轮候查封:沙市区江汉南路第五片(原中博宾馆)1栋4-7楼	协助执行通知书	2018-09-13起 2020-09-12...	2018-09-13 16:51:50
荆州市沙市区人民法院	2018鄂1002执815号	轮候查封	轮候查封:沙市区江汉南路第五片(原中博宾馆)1栋4-7楼	协助执行通知书	2018-09-13起 2020-09-12...	2018-09-13 17:09:21
荆州市沙市区人民法院	(2016)鄂1002执712号	续查封	续查封:沙市区江汉南路第五片(原中博宾馆)1栋4-7楼	协助执行通知书	2020-05-02起 2023-05-01...	2020-05-13 09:16:03

荆州市沙市区人民法院	(2017)鄂1002执619号	续查封	续查封:沙市区江汉南路第五片(原中博宾馆)1栋4-7楼	协助执行通知书	2020-11-05起 2023-11-04...	2020-11-08:55:40
荆州市沙市区人民法院	(2017)鄂1002执616号	续查封	续查封:沙市区江汉南路第五片(原中博宾馆)1栋4-7楼	协助执行通知书	2020-11-05起 2023-11-04...	2020-11-08:51:36
荆州市沙市区人民法院	(2017)鄂1002执618号	续查封	续查封:沙市区江汉南路第五片(原中博宾馆)1栋4-7楼	协助执行通知书	2020-11-05起 2023-11-04...	2020-11-08:53:18
荆州市沙市区人民法院	(2017)鄂1002执620号	续查封	续查封:沙市区江汉南路第五片(原中博宾馆)1栋4-7楼	协助执行通知书	2020-11-05起 2023-11-04...	2020-11-08:54:48
荆州市沙市区人民法院	(2017)鄂1002执617号	续查封	续查封:沙市区江汉南路第五片(原中博宾馆)1栋4-7楼	协助执行通知书	2020-11-05起 2023-11-04...	2020-11-08:56:24
操作人			复核人			
申请人签字			日期		2021-10-09 10:35:45	
免责声明: 1、本次查询范围系申请人申请。 2、若不动产权属登记信息证明与不动产登记簿记载不一致的,以不动产登记簿为准。						

不动产产权情况表



现实数据 已被抵押 已被查封

不动产登记信息					
业务号	FC-S219916		登记类型	转移登记	
不动产权证书号	沙201005910		档案号	S17A-01-01-01-09	
登记时间	2010-06-09 14:42:45		权属状态	登记	
不动产坐落	沙市区江汉南路第五片1栋8-12楼				
房屋所有权人	荆州市万天实业有限公司		证件种类		
证件号码			共有情况	单独所有	
不动产单元号	421002003005GB00147F00010012		土地使用权面积(m²)		
土地使用权人			土地权利类型		
土地用途			土地权利性质		
土地使用期限					
房屋用途	经营		房屋性质		
房屋结构	混合结构		所在层/总层数	8-12/12	
建筑面积(m²)	2151.55	专有建筑面积(m²)	0.00	分摊建筑面积(m²)	0.00
竣工时间			异议情况	无	
抵押情况	已抵押		查封情况(不含预查封)	已查封	
权利其他状况					
附记					

抵押情况

抵押权人	不动产证明号	抵押方式	抵押范围	抵押金额(元)	抵押期限	登记日期
湖北银行股份有限公司荆州分行	鄂(2017)荆州市不动产证明第0017647号	最高额抵押		2000000	2017-04-01 起 2022-04-01...	2017-05-04 10:13:57
湖北银行股份有限公司荆州银海支行	鄂(2017)荆州市不动产证明第0017180号	最高额抵押		20400000	2017-04-25 起 2020-04-25...	2017-04-28 11:46:38

湖北银行股份有限公司荆州银海支行	鄂(2015)荆州市不动产权证明第0007275号			24000000	2015-07-30起 2018-07-30...	2015-08-0 15:27:33
查封情况						
来文单位	查封冻结文号	查封冻结类型	查封冻结范围	查封冻结文件	期限	登记日期
荆州市沙市区人民法院	(2017)鄂1002执612号	轮候查封	轮候查封:沙市区江汉南路第五片1栋8-12楼	协助执行通知书	2017-11-10起 2020-11-09...	2017-11-1 11:53:40
湖北省荆州市沙市区人民法院	(2017)鄂1002执582号	轮候查封	轮候查封:沙市区江汉南路第五片1栋8-12楼	协助执行通知书	2017-10-16起 2020-10-15...	2017-10-1 12:45:23
荆州市沙市区人民法院	2018鄂1002执161号	轮候查封	轮候查封:沙市区江汉南路第五片1栋8-12楼	协助执行通知书	2018-09-12起 2020-09-11...	2018-09-1 09:32:35
荆州市沙市区人民法院	2018鄂1002执371号	轮候查封	轮候查封:沙市区江汉南路第五片1栋8-12楼	协助执行通知书	2018-09-12起 2020-09-11...	2018-09-1 09:33:19
荆州市沙市区人民法院	2017鄂1002执599号	轮候查封	轮候查封:沙市区江汉南路第五片1栋8-12楼	协助执行通知书	2018-09-12起 2020-09-11...	2018-09-1 09:33:59
荆州市沙市区人民法院	2018鄂1002执549号	轮候查封	轮候查封:沙市区江汉南路第五片1栋8-12楼	协助执行通知书	2018-09-12起 2020-09-11...	2018-09-1 09:33:39
荆州市沙市区人民法院	2018鄂1002执615号	轮候查封	轮候查封:沙市区江汉南路第五片1栋8-12楼	协助执行通知书	2018-09-13起 2020-09-12...	2018-09-1 14:27:12
荆州市沙市区人民法院	2017鄂1002执630号	轮候查封	轮候查封:沙市区江汉南路第五片1栋8-12楼	协助执行通知书	2018-09-25起 2020-09-24...	2018-09-2 15:29:34
荆州市沙市区人民法院	2018鄂1002执154号	轮候查封	轮候查封:沙市区江汉南路第五片1栋8-12楼	协助执行通知书	2018-09-13起 2020-09-12...	2018-09-1 16:55:08
荆州市沙市区人民法院	2018鄂1002执162号	轮候查封	轮候查封:沙市区江汉南路第五片1栋8-12楼	协助执行通知书	2018-09-13起 2020-09-12...	2018-09-1 16:54:08
荆州市沙市区人民法院	2018鄂1002执398号	轮候查封	轮候查封:沙市区江汉南路第五片1栋8-12楼	协助执行通知书	2018-09-13起 2020-09-12...	2018-09-1 16:52:50
荆州市沙市区人民法院	2018鄂1002执597号	轮候查封	轮候查封:沙市区江汉南路第五片1栋8-12楼	协助执行通知书	2018-09-13起 2020-09-12...	2018-09-1 16:51:50
荆州市沙市区人民法院	2018鄂1002执815号	轮候查封	轮候查封:沙市区江汉南路第五片1栋8-12楼	协助执行通知书	2018-09-13起 2020-09-12...	2018-09-1 17:09:21
荆州市沙市区人民法院	(2016)鄂1002执712号	续查封	续查封:沙市区江汉南路第五片1栋8-12楼	协助执行通知书	2020-05-02起 2023-05-01...	2020-05-1 09:16:03

荆州市沙市区人民法院	(2017)鄂1002执619号	续查封	续查封:沙市区江汉南路第五片1栋8-12楼	协助执行通知书	2020-11-05起 2023-11-04...	2020-11-08:55:
荆州市沙市区人民法院	(2017)鄂1002执616号	续查封	续查封:沙市区江汉南路第五片1栋8-12楼	协助执行通知书	2020-11-05起 2023-11-04...	2020-11-08:51:
荆州市沙市区人民法院	(2017)鄂1002执620号	续查封	续查封:沙市区江汉南路第五片1栋8-12楼	协助执行通知书	2020-11-05起 2023-11-04...	2020-11-08:54:4
荆州市沙市区人民法院	(2017)鄂1002执618号	续查封	续查封:沙市区江汉南路第五片1栋8-12楼	协助执行通知书	2020-11-05起 2023-11-04...	2020-11-08:53:18
荆州市沙市区人民法院	(2017)鄂1002执617号	续查封	续查封:沙市区江汉南路第五片1栋8-12楼	协助执行通知书	2020-11-05起 2023-11-04...	2020-11-08:56:24
操作人			复核人			
申请人签字			日期		2021-10-09 10:37:09	
免责声明: 1、本次查询范围系申请人申请。 2、若不动产权属登记信息证明与不动产登记簿记载不一致的,以不动产登记簿为准。						

不动产权情况表



现实数据 已被抵押

不动产登记信息			
业务号	TDZZ201503227100	登记类型	土地权属初始登记
不动产权证书号	荆州国用(2010)第102010484号	档案号	
登记时间	2010-09-08	权属状态	登记
不动产坐落	沙市区江汉南路		
房屋所有权人	荆州市万天实业有限公司	证件种类	
证件号码		共有情况	
不动产单元号		土地使用权面积(m ²)	314.50
土地使用权人	荆州市万天实业有限公司	土地权利类型	国有建设用地使用权
土地用途	住宿餐饮用地	土地权利性质	出让
土地使用期限	2050-08-30止		
房屋用途		房屋性质	
房屋结构		所在层/总层数	/
建筑面积(m ²)	专有建筑面积(m ²)	分摊建筑面积(m ²)	
竣工时间		异议情况	无
抵押情况	已抵押	查封情况(不含预查封)	无
权利其他状况			
附记			

抵押情况

抵押权人	不动产证明号	抵押方式	抵押范围	抵押金额(元)	抵押期限	登记日期
湖北银行股份有限公司荆州银海支行	鄂(2015)荆州市不动产证明第0007275号			24000000	2015-07-30起 2018-07-30...	2015-08-05 15:27:33
湖北银行股份有限公司荆州银海支行	鄂(2017)荆州市不动产证明第0017180号	最高额抵押		20400000	2017-04-25起 2020-04-25...	2017-04-28 11:46:38

湖北银行股份有限公司荆州分行	鄂(2017)荆州市不动产权证明第0017647号	最高额抵押		2000000	2017-04-01 起 2022-04-01...	2017-05-1 10:13:57
操作人		复核人				
申请人签字		日期			2021-10-09 10:38:38	
免责声明: 1、本次查询范围系申请人申请。 2、若不动产权属登记信息证明与不动产登记簿记载不一致的,以不动产登记簿为准。						

荆州房权证 沙 字第 201005909 号



02201006070037

房屋所有权人	荆州市万天实业有限公司			
共有情况	单独所有			
房屋坐落	沙市区江汉南路第五片（原中博宾馆）1栋4-7楼			
登记时间	2010年06月09日			
房屋性质	商业			
房屋状况	规划用途	商业		
	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他
	12	1788.27		
土地状况	地号	荆州市经发省路白塔寺路经发省路荆州工		土地使用年限
		土地使用权取得方式		

附 记

建成年份：1990年
产权来源：其它



荆州房权证 沙字第 201005910 号



房屋所有权人	荆州市万天实业有限公司		
共有情况	单独所有		
房屋坐落	沙市区江汉南路第五片1栋8-12楼		
登记时间	2010年06月09日		
房屋性质	商业		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)
	12	2151.55	
土地状况	荆州市房屋登记簿房屋登记簿		其他
	土地号	土地使用权取得方式	土地使用年限

附 记

建成年份: 1990年
产权来源: 其它



荆州 国用 (2010) 第 102010481 号

土地使用权人	荆州市万天实业有限公司		
座落	沙市区江汉南路		
地号	0020030050147	图号	
地类 (用途)	住宿餐饮用地	取得价格	
使用权类型	出让	终止日期	2050年6月30日
使用权面积	314.50 M ²	其中	国有 M ²
		分摊面积	0.00 M ²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华

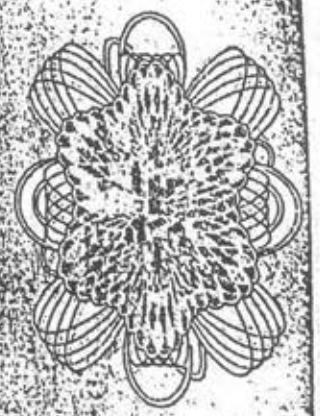
人民共和国国有土地管理法》和《中华人民共和国

城市房地产管理法》等法律法规，为

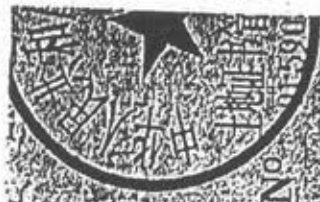
保护土地使用权人的合法权益，对土地使用

权人申请登记的本证所列土地权利，经

审查核实，准予登记，颁发此证。



荆州市 2010年9月20日





营业执照

统一社会信用代码 914403007084267362

名称 深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司
主体类型 有限责任公司
住所 深圳市福田区彩田路与福中路交汇处瑰丽福景大厦3#楼14层1401
法定代表人 聂竹青
成立日期 1998年07月06日

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、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事项及年报信息和其他信用信息，请登录深圳市市场和质量监督管理委员会商事主体信用信息公示平台（网址<http://www.szcredit.com.cn>）或扫描执照的二维码查询。
3. 商事主体须于每年1月1日-6月30日向商事登记机关提交上一年度的年度报告，商事主体应当按照《企业信息公示暂行条例》等规定向社会公示商事主体信息。



登记机关

2016年05月27日





房地产估价机构备案证书

证书编号：粤房估备字壹0200040

企业名称：深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司

统一社会信用代码：914403007084267362

法定代表人：聂竹青

注册地址：深圳市福田区彩田路与福中路交汇处瑰丽福厦大厦3#楼14层1401

有效期：至2024年11月11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

发证机关：广东省住房和城乡建设厅

发证日期：2021年11月11日



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. 00250877

姓名 / Full name

唐浩生

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

420111197710045030

注册号 / Registration No.

4220090034

执业机构 / Employer

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司湖北分公司

有效期至 / Date of expiry

2024-7-6

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. 00196207

姓名 / Full name

张思菊

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

422421197202223022

注册号 / Registration No.

4220190146

执业机构 / Employer

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司湖北分公司

有效期至 / Date of expiry

2022-11-25

持证人签名 / Bearer's signature

