

房地产司法委托估价报告

项目名称:

广州市南沙区珠江东路南沙奥园养生街 27 号 1002 房市场价值评估，司法案号（2017）粤 0113 执 5489 号。

委托方:

广州市番禺区人民法院

估价方:

广东新鸿信土地房地产评估有限公司广州分公司

估价人员:

中国注册房地产估价师：黄波、肖刚强

估价作业日期:

2017 年 12 月 15 日至 2017 年 12 月 19 日

估价报告应用的有效期:

2017 年 12 月 19 日至 2018 年 12 月 18 日

估价报告编号:

鸿信（广）评字[2017]-SWP107 号

报告目录

一、致估价委托人函	3
二、注册房地产估价师声明	4
三、估价的假设和限制条件	6
四、估价结果报告	8
(一)、委托方:	8
(二)、估价方:	8
(三)、估价对象:	8
(四)、估价目的:	15
(五)、价值时点:	15
(六)、估价依据:	15
(七)、价值定义:	16
(八)、估价原则:	16
(九)、估价方法和估价技术路线:	17
(十)、估价结果:	18
(十一)、估价人员:	19
(十二)、估价作业日期:	19
(十三)、估价报告应用的有效期:	19
五、附件	20
附件一: 附表《房地产估价结果明细表》	20
附件二: 人民法院委托业务勘验笔录	20
附件三: 估价对象照片	20
附件四: 估价对象位置示意图	20
附件五: 《广东省广州市番禺区人民法院司法委托评估委托书》复印件 ..	20
附件六: 《广州市不动产登记查册表》复印件	20
附件七: 《房地产价格评估机构资格证书》复印件	20
附件八: 《营业执照》复印件	20
附件九: 《房地产估价师注册证》复印件	20

一、致估价委托人函

致广州市番禺区人民法院：

承蒙委托，我公司对贵方所委托的房地产进行价值评估，价值时点为2017年12月15日，估价目的是为委托方处置经济纠纷所涉及的房地产提供市场价值参考依据。经过实地查勘和市场调查，根据贵方提供的有关材料，参照我国有关法规和制度，并遵循必要的评估程序与原则，运用比较法并在综合分析影响房地产价格因素的基础上，对该部分房地产市场价值作出评定估算。现将评估结果报告如下：

物业名称	南沙区珠江东路南沙奥园养生街27号1002房
权属证明	《广州市不动产登记查册表》 【房产登记号：2011 登记字 4321314 号】
权属人	张瑜蓓、孙玉生
物业用途	住宅
建筑面积	346.3666 m ²
评估单价	¥17,900 元/m ²
评估价值	¥6,199,962 元(大写人民币：陆佰壹拾玖万玖仟玖佰陆拾贰元整)

广东新鸿信土地房地产评估有限公司广州分公司

法人代表（签名）：

二〇一七年十二月十九日

二、注册房地产估价师声明

我们对南沙区珠江东路南沙奥园养生街27号1002房市场价值评估报告郑重声明：

（一）、我们在本估价报告中陈述的事实是真实和准确的。

（二）、本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己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。

（三）、我们与本估价报告中的估价对象没有利害关系，与有关当事人也没有利害关系和偏见。

（四）、我们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。

（五）、我公司的估价人员已于2017年12月15日对本估价报告中的估价对象房屋外围进行了实地查勘。对估价对象的勘查限于估价对象的外观和使用状况，我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任，也不承担对其它被遮盖、未暴露及难于接触到的部分进行勘查的责任。

（六）、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

（七）、本估价报告中所依据有关估价对象建筑面积和权益资料由委托人提供，委托人应对资料的真实、可靠性负责。

（八）、本估价报告仅是在报告中说明的假设条件下对估价对象正常市场价格进行的合理估算，但受本估价机构估价人员的职业水平和能力的影响。

（九）、如未征得本公司的书面许可，本估价报告的全文或任何部分内容，任何单位和个人不得以任何形式刊载于任何文件、通告或声明。

参与此次评估的中国注册房地产估价师：

黄 波（注册号：4420040027） 签名_____

肖刚强（注册号：4420080101） 签名_____

（此页以下空白）

三、估价的假设和限制条件

（一）、本次估价的假设前提：

1、本次估价是以估价对象能够按照目前法定用途持续使用为假设前提。

2、本次估价结果采用的价值标准为公开市场价值，即在公开市场价值条件下对估价对象进行合理销售最可能形成的客观合理价格，该价值是基于以下几点假设：

- ①、自愿销售的卖主；
- ②、该物业可以在公开市场上自由转让；
- ③、有一段合理的洽谈交易时间，可以通盘考虑物业性质和市场情形进行议价；
- ④、在此期间物业价值将保持稳定；
- ⑤、不考虑特殊买家的额外出价；
- ⑥、这里假定物业不受可能影响其价值的债权限制和负有法律义务性所约束。

3、委托方所提供的相关产权证明资料真实、有效。

4、本报告仅对估价对象房屋外观做一般性查看，未对其进行结构、装饰及设施等内在质量的测试，不对该房屋是否有内部缺陷作鉴定。本报告以估价对象的建筑质量达到国家或行业规定的标准要求为前提。

（二）、估价的限制条件：

1、对于估价对象的合法用途，以委托方提供的《广州市不动产登记查册表》【房产登记号：2011 登记字 4321314 号】等复印件及相关资料为依据。

2、对于房地产的建筑面积等有关数据，均以委托方提供的《广州市不动产登记查册表》【房产登记号：2011 登记字 4321314 号】

地址：广州市海珠区昌岗路侨苑一街7，11号510房 电话：020-34253099

等复印件为法律依据，我们并未进行实地丈量。

3、本次估价的估价价值是指估价对象在正常市场条件下，于价值时点进行合理销售的公开市场价值。

4、本报告并未考虑资产所欠负的抵押、担保等可能影响其价值的因素限制，亦未考虑国家经济政策等发生变化或其他不可抗力时对物业价值的影响。

5、根据估价目的及委托方要求，确定以2017年12月15日作为估价的时点。

6、本估价报告必须经估价机构加盖公章，并经注册房地产估价师签章、签字后方可使用。

7、本报告仅为委托方处置经济纠纷所涉及的房地产提供市场价值参考依据，本公司不承担对其他用途或任何第三者对本报告书的使用所造成的任何责任。估价的有关技术问题由广东新鸿信土地房地产评估有限公司广州分公司负责解释。

8、本报告各项附件与报告书具有同等效力，不可分割对待。

9、本次估价报告在市场没有较大波动情况下应用有效期限为壹年（2017年12月19日至2018年12月18日）若超过此期限或市场出现较大市场波动，则需重新估价或做相应调整。

10、估价结果是建立在估价的假设和限制条件成立的前提下的，若国家政策、经济环境、房地产市场、房地产本身状况等因素及本报告假设条件发生重大变化，并对估价结果产生重大影响，须重新估价。估价报告使用人须合理使用本估价价值。

（三）、需要特殊说明的事实：

本估价报告所依据的与估价对象有关的法律文件均为委托方提供，本公司未向政府有关部门核实。

四、估价结果报告

（一）、委托方：

广州市番禺区人民法院

地址：广州市番禺区沙头街桥兴大道 733 号。

（二）、估价方：

估价机构：广东新鸿信土地房地产评估有限公司

法定代表人：卓建

地址：茂名市人民南路 229 号大院(翠辉大厦二楼)2 号 201 房、
3 号 202 房

估价资质等级：壹级

估价机构资质证书编号：粤建房估证字[2015]042-1/1

资质证书有效期：2018 年 10 月 12 日止

广州分公司地址：海珠区昌岗路侨苑一街 7，11 号 509、510 房

联系电话：020-34253099

（三）、估价对象：

南沙区珠江东路南沙奥园养生街 27 号 1002 房，包括估价对象房屋所有权和土地使用权价值。

1、估价对象实物状况：

估价对象实物状况	估价对象	建成时间	约 2009 年	用途	住宅
	外部	走向	南北	结构	钢筋混凝土结构
	实物	总楼层	12 层	外墙	锦砖
	状况	是否电梯楼	是	楼层布局	一至九层：一梯四户 十层：一梯二户

估价对象内部实物状况	楼梯状况		双跑单楼梯，简单装修	
	维护保养	较好	实勘成新率	九成
	所在楼层	第 10-11 层	用途	住宅
	朝向	东西	内部布局	八房二厅一厨六卫（复式）、客厅中空
	建筑面积	346.3666 m ²	大门	木门
	装修情况		毛坯	
	供水供电等情况		管线预留接口	
	使用现状	空置	维护保养	较好

估价对象所在大楼为南沙区南沙奥园小区内楼宇，南沙奥园小区位于珠江东路北侧，东距鹿颈路约 580 米，共用地面积 526.6931 平方米，项目宗地东至鹿颈路、南至珠江东路、西至山地、北至山地，地块呈不规则多边形，地形地势平坦，已达到五通一平，已缴纳国有土地使用权出让金，使用年限 70 年（从 2004 年 1 月 15 日起）。南沙奥园小区位于广州南沙开发区南横管理区内，占地一千亩，分多期开发建设，小区规划布局呈东南走向，并依据地势高低分布。南沙奥园依托“山、林、湖、海”等的自然资源优势，建成包括别墅、豪华洋房、星级养生酒店、风情商业街、养生植物园等内容，集居住、度假、养生、保健、药膳和中草药培育等综合功能于一体的大型养生地产主题社区，管理状况较好，小区内环境安静、园林绿化设计较好，项目周边有多个楼盘，周边居住及生活配套正在逐步完善。南沙奥园小区周边计有鹿颈小学、奥园幼儿园、朝阳幼儿园、鹿颈幼儿园、欢乐幼儿园、奥园酒店、宏城超市、兴隆百货、然盛百货、南横村市场、农商银行等商服设施。珠江东路、鹿颈路、环市大道南、天后路等构成对外交通路网，交通通达度较好，附近有公交站奥园入口站，有南 18 路公交车线路途经，近在建地铁 4 号线南延线南横站，对外交通

较便利。估价对象所在大楼约建成于 2009 年，电梯楼，钢筋混凝土结构，总高 12 层，一至九层一梯四户，十层一梯二户，锦砖外墙，成新约九成，整体保养维护较好。

估价对象位于第 10-11 层（复式），1002 单元，我司工作人员现场查勘时，双方当事人均未到达现场，我司工作人员由法院提供钥匙自行进入室内查勘，现场有门牌号及房号，估价对象室内布局八房二厅一厨六卫，东西向，客厅中空，望小区绿化及小区楼宇，毛坯，空置。经我司估价人员现场查勘、对照及核实，我司照片显示的即为评估对象。

2-1、估价对象权益状况：

房屋坐落	南沙区珠江东路南沙奥园养生街 27 号 1002 房		
权属人	张瑜蓓、孙玉生		
产权证明	《广州市不动产登记查册表》 【房产登记号：2011 登记字 4321314 号】		
土地性质	国有土地	土地用途	住宅
套内建筑面积	293.4842 平方米	建筑面积	346.3666 平方米
共用地面积	526.6931 平方米	预售证号	20080308 号
土地使用权类型	出让	共有情况	共同共有
权属证号	B0009583	交易日期	2009-01-18
币种号	人民币	交易价格	1391971
交易部分	全部	预售契约号	200901055765
房屋性质	商品房	规划用途	住宅
登记时间	2011-12-13	层数	12
结构层数	12	使用性质	居住用房
产权人	张瑜蓓	占有部分	共同共有（权属人）

地址：广州市海珠区昌岗路侨苑一街 7，11 号 510 房 电话：020-34253099

契证类型	房地产权证（2008版）	权证号码	420014440号
房屋所有权性质	私有	所有权来历	购买
房屋所有权取得方式	购买	纳税情况	已税
产权人	孙玉生	占有部分	共同共有（权属人）
契证类型	房地产权证（2008版）	权证号码	420014441号
房屋所有权性质	私有	所有权来历	购买
房屋所有权取得方式	购买	纳税情况	已税

2-2、登记附注：

*该房屋已纳入《广州市房屋管理系统》。已征收国有土地使用权出让金，使用年限70年，从2004年1月15日起。此共用土地面积是整幢楼房的产权人共同使用。
 *2012年05月04日张瑜蓓2人、陈嘉滴申请持房产证抵押（含涂销再抵押），2012登记字4305408号存案。
 *2012年8月1日张瑜蓓以12异议04310700号申请办理异议登记。

2-3、来函摘要：

*司法类型：查封 查封时效：2012-08-02到2014-08-01
 执行明细：查封该业
 馆收件号：C2012-0068
 来函单位：广州市越秀区人民法院
【来函文件】
 收件日期：2012-08-02 局收件号：
 （2012）穗越法民一初字第2661号协助执行通知书、民事裁定书各一份。

*司法类型：驳回行政复议申请决定书
 执行明细：轮候查封该业。
 馆收件号：C2013-0196
 来函单位：广州市越秀区人民法院
【来函文件】
 收件日期：2013-08-06 局收件号：S2013-291

(2012)穗越法民二初字第5578号协助执行通知书和民事裁定书各一份。

*司法类型：解封

执行明细：解封该业。

馆收件号：C2013-0196

来函单位：广州市越秀区人民法院

【来函文件】

收件日期：2017-07-03 局收件号：J2017-0097

(2014)穗越法执字第1853-1号协助执行通知书及执行裁定书原件各一份。

*司法类型：驳回行政复议申请决定书

执行明细：轮候查封该业。

馆收件号：C2013-0212

来函单位：广州市番禺区人民法院

【来函文件】

收件日期：2013-08-26 局收件号：S2013-322

(2013)穗番法执字第3469-2号协助执行通知书和执行裁定书各一份。

*司法类型：驳回行政复议申请决定书

执行明细：轮候查封该业。

馆收件号：C2013-0229

来函单位：广州市番禺区人民法院

【来函文件】

收件日期：2013-09-13 局收件号：S2013-344

(2013)穗番法执字第1962-5号协助执行通知书和执行裁定书各一份。

*司法类型：驳回行政复议申请决定书

执行明细：轮候查封。查封时间从上一查封期满之日起计两年。

馆收件号：C2014-0205

来函单位：广州市番禺区人民法院

【来函文件】

收件日期：2014-07-02 局收件号：

(2013)穗番法执字第5095-3号协助执行通知书及执行裁定书原件各一份。

*司法类型：驳回行政复议申请决定书

执行明细：轮候查封。查封时间从上一查封期满之日起计两年。

馆收件号：C2014-0206

来函单位：广州市番禺区人民法院

【来函文件】

收件日期：2014-07-02 局收件号：

（2013）穗番法执字第 5096-3 号协助执行通知书和执行裁定书原件各一份。

*司法类型：续封 查封时效：2014-08-02 到 2015-08-01

执行明细：继续查封该业十分之一产权。

馆收件号：C2014-0230

来函单位：广州市越秀区人民法院

【来函文件】

收件日期：2014-07-29 局收件号：

（2013）穗越法执字第 3669 号恢字 1 号协助执行通知书及执行裁定书原件各一份。

*司法类型：续封 查封时效：2015-08-02 到 2018-08-01

执行明细：继续查封该业十分之一产权。

馆收件号：C2015-0246

来函单位：广州市越秀区人民法院

【来函文件】

收件日期：2015-07-20 局收件号：

（2013）穗越法执字第 3669 号恢字 1-1 号协助执行通知书及执行裁定书原件各一份。

*司法类型：解封

执行明细：解封该业。

馆收件号：C2015-0246

来函单位：广州市越秀区人民法院

【来函文件】

收件日期：2015-11-30 局收件号：J2015-0121

（2013）穗越法执字第 3669 号恢字 1-2 号协助执行通知书及执行裁定书原件各一份。

*司法类型：驳回行政复议申请决定书

<p>执行明细：轮候查封。查封时间从上一查封期满或解封之日起计三年。</p> <p>馆收件号：C2015-0355</p> <p>来函单位：广州市番禺区人民法院</p> <p>【来函文件】</p> <p>收件日期：2015-09-10 局收件号：</p> <p>（2015）穗番法执字第 4130-2 号协助执行通知书和执行裁定书原件各一份。</p> <p>*司法类型：驳回行政复议申请决定书</p> <p>执行明细：轮候查封孙玉生所占份额。查封时间从上一查封期满或解封之日起计三年。</p> <p>馆收件号：C2015-0356</p> <p>来函单位：广州市番禺区人民法院</p> <p>【来函文件】</p> <p>收件日期：2015-09-10 局收件号：</p> <p>（2014）穗番法执字第 4334-2 号协助执行通知书和执行裁定书原件各一份。</p>

2-4、他项权利摘要：

房屋座落	南沙区珠江东路南沙奥园养生街 27 号 1002 房		
权利人	陈嘉滴		
权利种类	抵押权	权利部位	全部
权利面积	346.3666	权利价值	2000000
登记时间	2012-05-14	债权数额	人民币 1200000
设定日期	2012-05-14	存续期限	-
涂销日期	-	他项案号	2012 登记 4305408
他项证号	420010744	涂销案号	-

3、估价对象区位状况：

区 位 状 况	所在区	广州市南沙区
	区位说明	位于南沙区南部
	土地四至	东至鹿颈路、南至珠江东路、西至山地、北至山地。
	道路、交通状况	南沙奥园小区位于珠江东路北侧，东距鹿颈路约 580 米，附

地址：广州市海珠区昌岗路侨苑二街 510 号 510 房 电话：020-34253099
 通有公交站奥园入口站，有南 18 路公交车线路途经，近在建

	地铁4号线南延线南横站，对外交通较便利。
主要公共配套设施	教育、生活、商业设施：鹿颈小学、奥园幼儿园、朝阳幼儿园、鹿颈幼儿园、欢乐幼儿园、奥园酒店、宏城超市、兴隆百货、然盛百货、南横村市场、农商银行等。
环境状况	自然环境良好、人文环境较好、卫生状况较好

（四）、估价目的：

为委托方处置经济纠纷所涉及的房地产提供价值参考依据。

（五）、价值时点：

根据估价目的及委托方要求，确定以我司估价师实地查勘日2017年12月15日作为估价的价值时点。

（六）、估价依据：

1、国家和地方的有关法律、法规：

- （1）、《中华人民共和国民法通则》
- （2）、《中华人民共和国物权法》
- （3）、《中华人民共和国城市房地产管理法》
- （4）、《中华人民共和国土地管理法》
- （5）、《中华人民共和国拍卖法》

2、技术标准

- （1）、《房地产估价规范》【GB/T50291-2015】
- （2）、《城镇土地估价规程》【GB/T 18508—2014】
- （3）、《房地产估价基本术语标准》【GB/T 50899-2013】

3、委托方提供的有关资料（复印件）：

- （1）、《广东省广州市番禺区人民法院司法委托评估委托书》
司法案号【（2017）粤0113委评字第00392号】

(2)、《广州市不动产登记查册表》

【房产登记号：2011 登记字 4321314 号】

4、评估人员现场勘察、摄影和记录。

5、广州市南沙区房地产市场信息。

(七)、价值定义：

本次评估的房地产市场价值为估价对象在估价时点的公开市场价值。未考虑交易过程中产生的相关税、费等可能对市场价值造成影响的其它因素。

市场价值：又称公开市场价值，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。

(八)、估价原则：

房地产估价应当遵守独立、客观、公正的原则和合法原则、最高最佳利用原则、估价时点原则、替代原则。

1、客观、独立、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。

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：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。

（九）、估价方法和估价技术路线：

根据《房地产估价规范》，常用的估价方法有比较法、收益法、假设开发法、成本法等。比较法适用于同种类型的数量较多且经常发生交易的房地产；收益法适用于有经济收益或有潜在经济收益的房地产；假设开发法适用于具有开发或再开发潜力并且开发完成后的价值可采用比较法、收益法等方法求取的房地产；成本法一般适用于评估那些可独立开发建设的整体房地产的价值。

根据本次估价的特定目的，估价人员严格遵循房地产估价原则，在认真分析研究所掌握的资料，对估价对象进行实地查勘、并对其邻近地区进行调查之后，针对估价对象的实际情况，确定采用比较法取估价对象的总价格和单位价格。

本次估价所选取方法的理由

1. 选取比较法理由

估价对象所在区域目前类似房地产交易情况较为活跃，可供比较的房地产交易案例较多，符合比较法的应用条件及适用范围，故选用比较法。

未选用其他方法的原因

1. 未选取成本法理由：

由于估价对象为住宅用途，成本法所得估价结果为积算价格，难以准确体现估价对象的市场价值，且估价对象周边类似的房地产交易及租赁案例较多，应首选比较法及收益法作为估价方法，故未选取成本法。

2. 未选取收益法理由：

由于估价对象为具有收益的房地产且在估价对象同一供求圈内，
地址：广州市海珠区昌岗路侨苑一街7，11号510房 电话：020-34253099

同类房地产出租情况多，但租金价值不能客观体现其市场价值，故估价对象不适宜采用收益法进行估价。

3. 未选取假设开发法理由：

估价对象为已开发并投入使用项目，不符合假设开发法的应用条件及适用范围，故未选取假设开发法。

本次运用估价方法定义和公式

比较法主要是根据替代原则，将估价房地产与较近时期内已经发生了交易的类似房地产中选取具有代表性的交易案例作为可比实例加以比较对照，并依据后者已知的成交价格，参照该房地产的交易情况、期日、区位、实物以及权益因素等差别，修正得出估价对象在价值时点的房地产价值。

运用比较法求取估价对象的房地产价值，基本公式如下：

$$\begin{aligned} \text{比较价值} &= \text{可比实例成交价格} \times \text{交易情况修正系数} \times \text{市场状况调整系数} \times \text{房地产状况调整系数} \\ &= \text{可比实例成交价格} \times \text{交易情况修正系数} \times \frac{\text{价值时点价格指数}}{\text{交易当时价格指数}} \\ &\quad \times \frac{\text{估价对象区位状况指数}}{\text{可比实例区位状况指数}} \times \frac{\text{估价对象实物状况指数}}{\text{可比实例实物状况指数}} \\ &\quad \times \frac{\text{估价对象权益状况指数}}{\text{可比实例权益状况指数}} \end{aligned}$$

（十）、估价结果：

经过实地查勘和市场调查，根据贵方提供的有关材料，参照我国有关法规和制度，并遵循必要的评估程序与原则，运用比较法并在综合分析影响房地产价格因素的基础上，对该部分房地产市场价值作出评定估算。结果报告如下：

物业名称	南沙区珠江东路南沙奥园养生街 27 号 1002 房
权属证明	《广州市不动产登记查册表》 【房产登记号：2011 登记字 4321314 号】
权属人	张瑜蓓、孙玉生
物业用途	住宅
建筑面积	346.3666 m ²
评估单价	¥17,900 元/m ²
评估价值	¥6,199,962 元(大写人民币：陆佰壹拾玖万玖仟玖佰陆拾贰元整)

(十一)、估价人员：

参与此次评估的中国注册房地产估价师：

黄 波（注册号：4420040027） 签名_____

肖刚强（注册号：4420080101） 签名_____

(十二)、估价作业日期：

2017 年 12 月 15 日至 2017 年 12 月 19 日

(十三)、估价报告应用的有效期：

本报告应用的有效期从估价报告出具之日起计，不得超过一年 [自 2017 年 12 月 19 日至 2018 年 12 月 18 日止]；若估价对象的市场价格将有较大变化的，应当缩短估价报告应用有效期。

五、附件

- 附件一：附表《房地产估价结果明细表》
- 附件二：人民法院委托业务勘验笔录
- 附件三：估价对象照片
- 附件四：估价对象位置示意图
- 附件五：《广东省广州市番禺区人民法院司法委托评估委托书》
司法案号【（2017）粤 0113 委评字第 00392 号】复印件
- 附件六：《广州市不动产登记查册表》
【房产登记号：2011 登记字 4321314 号】复印件
- 附件七：《房地产价格评估机构资格证书》复印件
- 附件八：《营业执照》复印件
- 附件九：《房地产估价师注册证》复印件

附表

房地产估价结果明细表

委托方：广州市番禺区人民法院

价值时点：2017年12月15日

估价机构：广东新鸿信土地房地产评估有限公司广州分公司

序号	权属证明	权属人	地址	结构	用途	竣工年代	总楼层	所在楼层	建筑面积 (m²)	评估单价 (元/m²)	评估价值 (元)	备注
1	《广州市不动产登记查册表》 房产登记号：2011 登记字 4321314 号	张瑜蓓 孙玉生	南沙区珠江东路南沙奥 园养生街 27 号 1002 房	钢筋混 凝土	住宅	约 2009 年	12 层	第 10-11 层	346.3666	17,900	6,199,962	
评估价值合计：¥6,199,962 元(大写人民币：陆佰壹拾玖万玖仟玖佰陆拾贰元整)												

(此页以下空白)