

致估价委托人函

深圳市福田区人民法院：

承蒙委托，我公司对贵院委托的位于西安市雁塔区朱雀大街南段 10 号 4 幢 23103 房地产的市场价值进行评估，价值时点为二〇一八年七月二十五日，估价目的为法院拍卖该财产提供价值参考依据而评估房地产的市场价值。在认真分析估价委托人提供及估价师收集的有关资料的基础上，依据我国有关法规、制度，遵循必要的评估程序与原则，结合注册房地产估价师经验和对影响房地产价值因素的分析，选取比较法对估价对象房地产价值做出评定估算，现将估价结果报告如下：

估价对象为李和友购买的西安市雁塔区朱雀大街南段 10 号 4 幢 23103 房地产，房屋规划用途为住宅，建筑面积为 184.26 平方米。在价值时点符合价值类型和满足本估价报告假设与限制条件，确定估价对象在 2018 年 07 月 25 日的评估单价为：16,900 元/平方米，市场价值为人民币 ¥3,113,994 元（大写人民币叁佰壹拾壹万叁仟玖佰玖拾肆元整），详见《估价结果汇总表》。

估价结果汇总表

委托人：深圳市福田区人民法院

价值时点：2018 年 07 月 25 日

币种：人民币（元）

房地产名称	房屋用途	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估价值 (元)
西安市雁塔区朱雀大街南段 10 号 4 幢 23103	住宅	184.26	16,900	3,113,994

法定代表人：[Signature]
国众联资产评估土地房地产估价有限公司
二〇一八年十月二十六日

目 录

一、 注册房地产估价师声明	2
二、 估价假设和限制条件	3
三、 估价结果报告	8
(一) 估价委托人	8
(二) 估价机构	8
(三) 估价目的	8
(四) 估价对象	8
(五) 价值时点	12
(六) 价值类型	12
(七) 估价原则	12
(八) 估价依据	14
(九) 估价方法	15
(十) 估价结果	18
(十一) 注册房地产估价师	18
(十二) 实地查勘期	18
(十三) 估价作业期	18
四、 附件	19
(一) 估价对象位置图	19
(二) 估价对象照片	19
(三) 《广东省深圳市福田区人民法院委托评估书》复印件	19
(四) 《西安市房屋登记簿》复印件	19
(五) 《估价机构营业执照》复印件	19
(六) 《房地产估价机构资质证书》复印件	19
(七) 《中国注册房地产估价师资格证书》复印件	19
(八) 《资产评估资格证书》复印件	19

一、注册房地产估价师声明

我们郑重声明：

- 1、我们在本估价报告中陈述的事实是真实和准确的。
- 2、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。
- 3、我们与本估价报告中的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）、进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 5、本报告书含若干附件，与报告书正文具同等效力，不可分割对待。

二、估价假设和限制条件

(一) 一般假设

1、估价委托人向房地产估价机构提供的房地产估价所必需的情况和资料是真实可靠的。

2、本估价报告中所指的市场价值即公开市场价值，是指估价对象在采用公开市场价值标准并假定未设立法定优先受偿权利的条件下最可能形成的客观合理价值。所谓公开市场，是指一个竞争性的市场，在该市场上交易各方进行交易的目的在于最大限度地追求经济利益，并且他们都掌握了必要的市场信息，有比较充裕的时间进行交易，对交易对象具有必要的专业知识。此外，市场交易条件公开并不具有排它性，即所有市场主体都可以平等自由地参与交易。同时假设满足以下条件：

(1) 买卖双方处于公平交易状态，对物业成交有充分讨价还价的权利；

(2) 买卖双方都有一段充分了解物业现状及所处市场行情的时间，并且有一段合理的洽谈交易时间；

(3) 在此期间物业价值将保持稳定；

(4) 物业可以在公允市场上自由转让；

(5) 不考虑特殊买家的额外出价；

(6) 买卖双方之间无任何利害关系。

3、估价对象的建筑面积、用途等数据均以估价委托人提供的《西安市房屋登记簿》复印件等资料为依据，我们并未进行实地丈量。

4、估价师实地查看时确认，估价对象的实际用途与权属证明上的用途一致，本次评估设定按权属证明上的用途进行评估。

5、本估价报告中房地产估价所必需的情况和资料由估价委托人提供，

估价师已对估价委托人提供的资料履行了必要的审核程序，但不对估价委托人提供的资料的真实性、合法性和完整性进行保证，其提供的资料的真实性、合法性和完整性、准确性由估价委托人负责。如委托人提供的资料数据缺乏合法性、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。

6、注册房地产估价师对估价对象的查看，仅限于估价对象的外观与目前维护使用状况，我们不承担对估价对象建筑结构质量、建筑面积数量准确性和相应权益的责任，也不承担其他被遮盖，未暴露及难于接触到的部分进行检视的责任，我们不承担对建筑物结构质量进行调查的责任。本次评估假设评估对象的建筑质量是合格的、房屋是安全的、没有环境污染问题。

7、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。

8、假定该房地产权益未附带可能影响其价值的他项权利及限制。

（二）未定事项假设

1、由于未能获取西安市雁塔区朱雀大街南段10号物业管理处提供的物业管理费及相关费用欠缴明细，估价师无法核实估价对象至变现时点是否存在拖欠物业管理费等费用，最终应以该小区物业管理处确认的为准。基于本次估价目的是为法院拍卖该财产提供价值参考，故本次估价未考虑是否拖欠物业管理费等费用对估价对象市场价值的影响。提请有关报告使用者注意。

2、本次评估由估价委托人带领查勘估价对象物业，但估价对象权利人未到现场，未能对其室内进行查勘并拍照。据紫郡长安物业管理处介绍，估价对象内部带装修，故本次估价设定估价对象内部装修为普通装修：楼地面

为地砖、墙面及天花为乳胶漆粉刷，卫生间楼地面为地砖、墙面为瓷砖饰面至顶、天花为铝塑板吊顶。根据估价对象所在楼宇的户型情况及物业管理处介绍估价对象室内布置为顶层复式、户型为5房3厅1厨2卫1阳台，带赠送露台，若设定内部装修情况与实际不符，估值将做相应调整，提醒报告使用者注意。

3、根据估价委托人提供的《西安市房屋登记簿》复印件显示，估价对象所有人名称为西安大方置业发展有限公司，预告登记义务人为李和友，估价对象为李和友预购商品房，暂未办理过户手续，本次评估设定估价对象为产权清晰物业，未考虑未办理过户手续对价值的影响。

（三）背离事实假设

1、根据估价委托人提供的《西安市房屋登记簿》复印件显示，打印日期为2018年7月25日，当时的状态为抵押查封。至价值时点，估价对象产权状态为抵押，预购商品房抵押预告登记权利人为中国建设银行股份有限公司陕西省分行，预购商品房抵押预告登记日期为2013年08月30日。基于本次估价目的是为法院拍卖该财产提供价值参考，当估价对象拍卖变现时而实现抵押权的解除。故本次估价结果设定为无他项权利前提下的市场价格，提醒报告使用者注意。

2、根据委托人提供的《西安市房屋登记簿》复印件显示，估价对象处于查封状态，第一次查封时间为2015年09月09日，查封期限为2015年09月09日至2018年09月08日，查封机关为深圳市福田区人民法院；第二次查封时间为2018年01月30日，查封期限为2018年01月30日至2021年01月29日，查封机关为西安市雁塔区人民法院；第三次查封时间为2018年09月09日，查封期限为2018年09月09日至2021年09月08日，查封机关为深圳市福田区人民法院。

当估价对象拍卖变现时，被查封对象亦自动解除查封。本次评估未考虑查封对估价对象市场价值的影响，提醒报告使用者注意。

（四）不相一致假设

1、本项目无不相一致事项，故本报告无不相一致假设。

（五）依据不足假设

1、估价委托人未能提供估价对象《房地产证》原件，估价师进行了相关的尽职调查，仍未能获取相关材料，限于估价师工作能力范围，本次评估以估价委托人提供的《西安市房屋登记簿》等复印件资料作为产权资料。

（六）估价报告使用限制

1、本估价报告仅限于为法院拍卖该财产提供价值参考依据而评估房地产的市场价值，不对其它用途负责。任何未经估价机构和估价委托人确认的机构或个人不能因得到估价报告而成为估价报告使用者。

2、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。

3、本公司不承担任何第三者对本报告书的全文或任何部份内容进行修改的责任。

4、本估价报告评估结果未包含转让过户时应发生的各项税费，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。

5、本估价报告中所使用的货币均为人民币。

6、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。

7、本报告应用有效期为出具报告之日起一年[自2018年10月26日-2019年10月25日止]，若市场有较大波动或超过一年，需重新进行评估。

8、本报告各项附件为报告的重要组成部分，与报告正文具有同等效力，不可分割对待。

三、估价结果报告

(一) 估价委托人

名称：深圳市福田区人民法院
地址：深圳市福田区福民路123号
联系电话：0755-83196323

(二) 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：深圳市罗湖区深南东路2019东乐大厦1008室
统一社会信用代码：91440300674802843P
备案等级：壹级
证书编号：粤房估备字壹0200028
有效期限：2021年05月14日止

(三) 估价目的

为法院拍卖该财产提供价值参考依据而评估房地产的市场价值。

(四) 估价对象

根据《广东省深圳市福田区人民法院委托评估书》、《西安市房屋登记簿》等资料，以及估价师现场查勘的情况，可确定如下：

1、估价对象基本状况：

A、权属状况：

估价对象房屋坐落于西安市雁塔区朱雀大街南段10号，幢号为4，房号为23103，根据现场查勘，实际为“紫郡长安”北区4幢2单元3103，房屋性质为商品房，房屋规划用途为住宅，房屋结构为钢混。宗地图幅号为1100100018，丘号为2，建筑面积为184.26平方米，套内面积为151.38平方米，所有人名称为西安大方置业发展有限公司，取得方式为自建，权属证号（不动产权证书号）为陕（2017）西安市不动产权第1271567号，登记时间为2017-08-09；预告登记种类为预购商品房抵押预告登记，预告登记权利人为中国建设银行股份有限公司陕西省分行，预告登记义务人为李和友，预告登记证明号为201308805879，登记时间为2013/8/30；

根据估价委托人提供的《西安市房屋登记簿》显示，至价值时点，估价对象处于查封状态，第一次查封时间为2015年09月09日，查封期限为2015年09月09日至2018年09月08日，查封机关为深圳市福田区人民法院；第二次查封时间为2018年01月30日，查封期限为2018年01月30日至2021年01月29日，查封机关为西安市雁塔区人民法院；第三次查封时间为2018年09月09日，查封期限为2018年09月09日至2021年09月08日，查封机关为深圳市福田区人民法院。

根据估价委托人提供的《西安市房屋登记簿》显示，至价值时点，估价对象有他项权利记载，处于预购商品房抵押预告登记，预告登记权利人为中国建设银行股份有限公司陕西省分行，登记时间为2013年08月30日。

根据估价师现场查勘及估价对象所在小区物业管理处介绍，估价对象于价值时点的使用状态为空置。

B、地理位置状况：

估价对象位于西安市雁塔区朱雀大街南段10号；周边物业有长丰园小区、三兴鑫园、华城国际小区、中环国际城等；附近有西安交大第二附属中学（南校

区)、西安市城南中学、西安艺术高级中学、华夏银行、中信银行、西安市第八医院、南段城市立方购物中心、华润万家便利店等商服及公共配套服务设施，有18路，46路，106路，166路，203路，210路等多路公交往返经过周边站点，距离地铁2号线三爻站约950米，交通便利。

C、建筑物及装修情况:

估价对象为西安市雁塔区朱雀大街南段10号4幢23103, 建筑结构为钢混, 该层2梯4户, 朝南北, 地上总层数为32层, 地下层数为1层, 估价对象位于地上第31-32层, 估价对象户型结构为复式, 据估价委托人及物业管理处工作人员介绍, 现为空置。

基本装修情况如下:

本次评估由估价委托人带领查勘估价对象物业, 但估价对象权利人未到现场, 未能对其室内进行查勘并拍照。本次估价设定估价对象内部装修为普通装修: 楼地面为地砖、墙面及天花为乳胶漆粉刷, 卫生间楼地面为地砖、墙面为瓷砖饰面至顶、天花为铝塑板吊顶。根据估价对象所在楼宇的户型情况及物业管理处介绍估价对象室内布置为顶层复式、户型为5房3厅1厨2卫1阳台, 带赠送露台。提醒报告使用者注意。

外墙: 墙面为墙砖

公共走廊: 楼地面为地砖、墙面为瓷砖饰面、天花为乳胶漆

门/窗: 实木门、铝合金玻璃窗

电梯: 1部客梯、1部消防电梯

配套设施: 供水: 暗装, 供电: 暗装, 通讯: 电话线路、有线电视、对讲系统、宽带、管道气, 消防设施: 消防栓、消防报警器, 小区设有停车位等服务及设施。

D、估价对象权益状况：

房地产权益状况明细表

所有人名称：西安大方置业有限公司 预购商品房抵押预告登记义务人：李和友

房地产名称	不动产权证书号	房屋用途	建筑面积 (m ²)	房屋性质	登记日期	图幅号	丘号
西安市雁塔区朱雀大街南段10号4幢23103	陕(2017)西安市不动产权第1271567号	住宅	184.26	商品房	2017年08月09日	1100100018	2

备注：1、以上资料来源于估价委托人提供的《西安市房屋登记簿》复印件，其产权证附记载：楼房壹套，建筑面积含公用公摊面积。
 2、根据估价委托人提供的《西安市房屋登记簿》复印件显示，至价值时点，估价对象处于查封状态，第一次查封时间为2015年09月09日，查封期限为2015年09月09日至2018年09月08日，查封机关为深圳市福田区人民法院；第二次查封时间为2018年01月30日，查封期限为2018年01月30日至2021年01月29日，查封机关为雁塔区人民法院；第三次查封时间为2018年09月09日，查封期限为2018年09月09日至2021年09月08日，查封机关为深圳市福田区人民法院。
 3、根据估价委托人提供的《西安市房屋登记簿》显示，至价值时点，估价对象有他项权利记载，处于预购商品房抵押预告登记，预告登记权利人为中国建设银行股份有限公司陕西省分行，登记时间为2013年08月30日。
 4、根据估价师现场查勘及物业管理处工作人员介绍，估价对象于价值时点的使用状态为空置；

2、估价对象范围：

估价对象范围为西安市雁塔区朱雀大街南段10号4幢23103房地产，包括建筑物及其所分摊的土地使用权的市场价值，未考虑其他限制因素对房地产价值的影响。

（五）价值时点

估价委托人没有对价值时点提出具体要求，我公司受托后于二〇一八年七月二十五日派员对估价对象进行了现场查勘，故本次评估以现场查勘日二〇一八年七月二十五日为价值时点。

（六）价值类型

房地产市场价值，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

本次估价遵循了独立客观公正原则，注册房地产估价师与估价对象及当事人没有直接利害关系，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

本次估价以估价对象的合法产权、合法使用、合法处分为前提。在合法

产权方面，以委托人提供的《西安市房屋登记簿》复印件等资料为依据；在合法使用方面，以使用管制即合法用途为依据；在合法处分方面，以容许的处分方式为依据。

3、价值时点原则

房地产市场是变动的，在不同的时间上，同一宗房地产往往会有不同的价格，估价通常仅是求取估价对象在某个特定的时间上的价值，这个时间就是价值时点，确定价值时点原则的意义在于，价值时点是评估房地产价值时的界限。因为房地产价格与政府颁布的有关房地产法律、法规等密切相关，这些法律、法规的发布、变更、实施日期，均有可能影响待估房地产的价值。

4、替代原则

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。

5、最高最佳利用原则

应以估价对象的最高最佳使用为前提进行。在合法使用的前提下，房地产只有在最高最佳使用状态下才能发挥最大效用。最高最佳使用应是法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象产生最高价值的使用方式。

（八）估价依据

本次评估依据国务院、建设部、国土资源部及陕西省省和西安市人民政府及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）《中华人民共和国土地管理法》（2004年修订）；
- （2）《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007年修订）；
- （3）《中华人民共和国资产评估法》（2016年）；
- （4）《中华人民共和国物权法》（2007年）；
- （5）《中华人民共和国担保法》；
- （6）《中华人民共和国民事诉讼法》；
- （7）《中华人民共和国拍卖法》。

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）《广东省深圳市福田区人民法院委托评估书》；
- （2）《西安市房屋登记簿》复印件；

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) 估价对象自身条件现场查勘笔录;
- (7) 西安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

估价方法通常有比较法、收益法、成本法、假设开发法等四种估价方法。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;成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而不宜采用市场法、收益法进行估价的情况下的房地产估价;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估价。

1、估价对象状况分析:估价对象为住宅房地产,房屋性质为商品房

2、估价技术路线:适合直接评估房地产合一的市场价值。根据物业的特点选取合理的评估方法得出评估结果。

3、估价方法选择:注册房地产估价师深入细致地分析了估价对象的特点和实际状况,并研究了估价委托人提供的资料及注册房地产估价师掌握的资料,结合实地查勘和市场调研的结果可知估价对象所处区域的住宅房地产市场较为活跃且交易实例较多,注册房地产估价师认为宜采用比较法对住宅房地产进行评估比较适宜。本次评估采用比较法进行评估。具体分析如下:

①、比较法的适用性分析:比较法为根据替代原理,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买卖交易,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。

由于估价对象位置较好，一直以来其物业具有较高的出租率、租金亦呈稳定增长态势。由于近期西安市住宅类房地产市场价格变化不大，而租金具有一定的滞后性，该类物业的投资回报率远低于合理的数值范围，若以正常的投资回报率以及带有一定滞后性的租金水平，测算的收益价值将无法真实反映价值时点的市场价值，因此不适宜采用收益法估价；

③、成本法的适用性分析：成本法为生产费用价值论、重新开发建筑成本为导向，适用对象为：独立开发建设项目进行重新开发建设的、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。从成本的角度估算物业的价值，与区位、权益影响不大。而估价对象为已建成且已使用多年的商品性质住宅物业，地理位置较好，市场价值及收益价值远远高于其重置成本，因此不适宜采用成本法估价；

④、假设开发法的适用性分析：假设开发法同样以预期原理为理论依据。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、能够正确预测估价对象开发完成的价值。估价对象为已建成且已居住多年的商品性质住宅物业，不具备再开发条件，因此不适宜采用假设开发法。

比较法：是选取一定数量的可比案例，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。

4、估价测算的简要过程：

比较法的过程：本次评估过程中根据选取可比案例的要求及原则，从房

地产的三级市场中选取同一个楼盘价值时点相接近的近三个月内交易的三个案例作为可比案例，对其房地产状况进行调整，得出三个案例的比准价格，采用简单算术平均得出评估对象西安市雁塔区朱雀大街南段10号4幢23103房地产比较法的评估单价为16,900元/m²。

5、估价结果的确定：

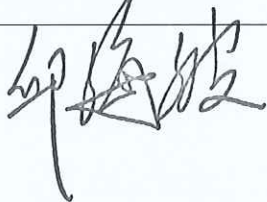
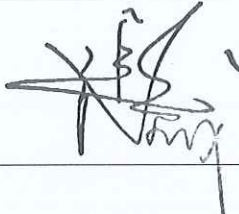
本估价报告对估价对象采用了比较法进行评估，本次评估估价对象4幢23103评估单价取整为16,900元/m²。

（十）估价结果

估价对象为李和友购买的西安市雁塔区朱雀大街南段10号4幢23103房地产，房屋规划用途为住宅，建筑面积为184.26平方米。在价值时点符合价值类型和满足本估价报告假设与限制条件，确定估价对象在2018年07月25日的评估单价为：16,900元/平方米，市场价值为人民币¥3,113,994元（大写人民币叁佰壹拾壹万叁仟玖佰玖拾肆元整），详见《估价结果汇总表》。

（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
邱海波	4420070073		2018年10月26日
张景成	4420160221		2018年10月26日

（十二）实地查勘期

注册房地产估价师邱海波、张景成已于二〇一八年七月二十五日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。

（十三）估价作业期

2018年7月25日至2018年10月26日。

四、附件

- (一) 估价对象位置图
- (二) 估价对象照片
- (三) 《广东省深圳市福田区人民法院委托评估书》复印件
- (四) 《西安市房屋登记簿》复印件
- (五) 《估价机构营业执照》复印件
- (六) 《房地产估价机构资质证书》复印件
- (七) 《中国注册房地产估价师资格证书》复印件
- (八) 《资产评估资格证书》复印件

附件一：估价对象位置图（西安市雁塔区朱雀大街南段10号4幢23103房地产）



附件二：估价对象照片1（西安市雁塔区朱雀大街南段10号4幢23103房地产）



物业外观



单元入户

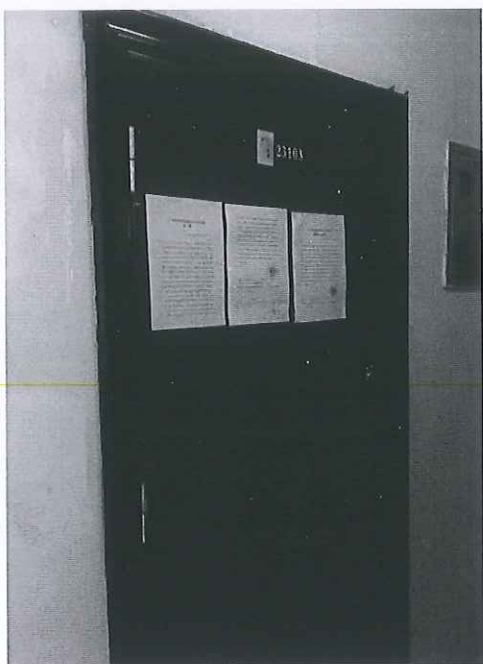


走廊

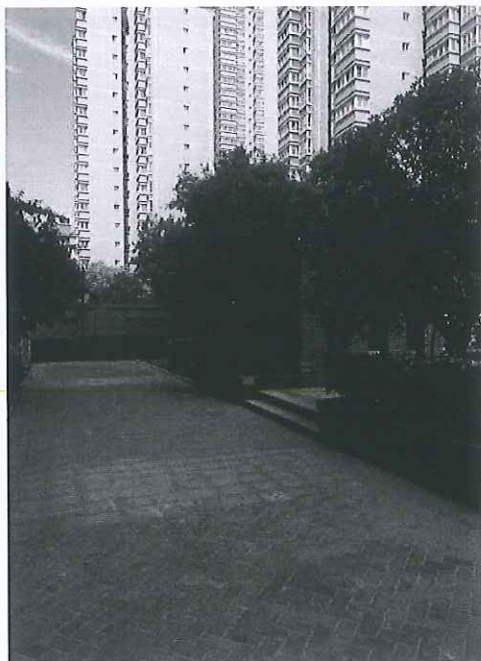


电梯口

附件二：估价对象照片2（西安市雁塔区朱雀大街南段10号4幢23103房地
产）



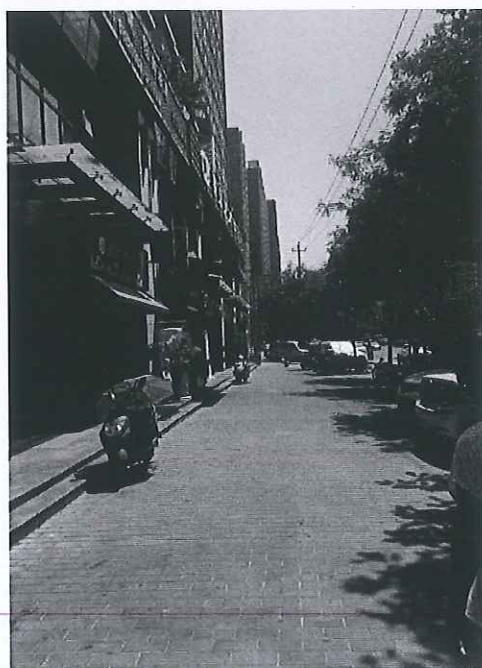
入户门



小区内景



小区大门



周边环境

广东省深圳市福田区人民法院

委托评估书

国众联资产评估土地房地产估价有限公司：

我院因审判、执行工作需要，根据法律、法规及我院的有关规定，决定委托你单位依法对下列标的物进行评估：

李和友名下位于西安市雁塔区朱雀大街南端紫郡长安（北区）4-23103的房产

1、我院委托你单位对上述标的物进行评估的目的是：

拍卖参考

2、有关评估的资料由我院向你单位提供，并根据需要提供相应协助。

3、你单位应在决定接受委托评估之日起七日内作出评估报告。超过委托时限未作出评估报告，经催办无正当理由仍未作出的，我院取消此次委托。你单位不得收取评估费用，并取消你单位接受我院委托的资格。

4、你单位必须严格遵守国家有关法律、法规及行业规章的规定，按照特定的评估目的，遵循法定或公允的标准和程序，运用科学的方法，对评估物的现时价格进行评定和估算，并按照独立、公正、客观、科学的原则制作评估报告书。

5、你单位必须自行完成评估业务，不得转托其他评估机构；必须指定具有相应资格的评估人员进行评估，并就评估报告的内容承担出庭作证的义务。

6、评估工作只向我院负责，不得向他人泄露评估的有关情况和当事人的商业秘密；向当事人收集评估所需资料、询问有关情况或进行现场勘察，事先须征得我院相关审判业务部门的同意，不得擅自接触当事人。

7、当事人对评估报告提出异议，你单位应在十日内对

评估报告进行修正或作出书面答复。经我院催办仍不作答复的，视为未作评估，我院取消此次委托。你单位不得收取评估费用，并取消接受我院委托资格。

8、当事人对评估结论或复议结论有异议，且经庭审或审查有证据证明评估结论确有错误的，该评估结论无证据力或不作为拍卖依据，我院将另行委托评估机构进行评估，你单位不得收取此次评估费用。

9、评估费用按我院适用的有关规定执行。无法拍卖、变卖的，你单位不得收取评估费。

10、评估费由我院直接向你单位支付。

11、因当事人的责任重新评估的，评估费用由负有责任的当事人支付；因评估机构的责任撤销委托的，不支付评估费用。

12、你单位如有违法或违规，我院将依据法律、法规和本院《委托评估、拍卖工作细则》的规定，作出处理，直至取消接受我院委托的资格，追究法律责任。

13、如你单位接受委托，请将签妥的评估委托书一式两份交承办法官。你单位如不接受本委托，应当在三日内具理由书面通知我院。如在收到本委托书五日内没有明示接受委托，视为拒绝委托。

14、评估完成后，除需提供纸本的评估报告外，还需同时提交电子版本的评估报告及标的物现场照片。电子版本的评估报告为 PDF 或 WORD 版本，需包含纸本评估报告的全部内容，现场照片五张以上，为独立，单张的 JPG 格式，确保照片精度，每个单件不可超过 10M，上述文件发送至电子邮箱 paimai@ftcourt.gov.cn，文件名为案号+承办人+标的物，发送时间为评估报告落款日期 3 日内。

委托人：深圳市福田区人民法院 受托人：

住所地：深圳市福田区福民路 123 号 住所地：

邮政编码：518048

邮政编码：

开户行：民生银行深圳福民支行

开户行：

户名：深圳市福田区人民法院

户名：

帐号：1821014210000466

帐号：

案号：(2018)粤 0304 执恢 488 号

联系人：33...

执行法官：黄直

电话：4008021013200145019

电话：0755-83076166

传真：企业电话：0755-25132210

委托方签名(盖章)

受托方签名(盖章)



二〇一八年十月二十六日

二〇一八年十月二十六日

西安市房屋登记簿


查询时间: 2018/7/25 9:17:33 共 2 页 第 1 页 房屋所有权证号/(不动产权证书号): 1100100018-2-4-23103 不动产单元号: 610113004018GB00028F00040251

房屋坐落		西安市雁塔区朱雀大街南段10号				图幅号	丘号	2			
幢号	房号	结构	总层数(地上)	地下层数	所在层数	建筑面积(㎡)	套内面积(㎡)	规划用途	土地权属性质	国有土地使用权取得方式	集体土地使用权类型
4	23103	钢混	32	1	31	184.26	151.38	住宅			
附记 楼房壹套, 建筑面积含公用分摊面积。											
所有权状况		所有人名称	身份证号码	取得方式	房屋性质	权属证号(不动产权证书号)			登记时间		
		西安大方置业发展有限公司	9161013571011546XJ	自建	商品房	陕(2017)西安市不动产权第1271567号			2017-08-09 10:34:54		
共有情况		楼房壹套, 建筑面积含公用分摊面积。									
他项权利种类		他项权利人名称	担保债权数额	债务履行期限	他项权利证书号/(不动产权登记证明号)			登记时间		附记	
查封机关		查封文号		查封范围		查封时间		查封期限		附记	
深圳市福田区人民法院		(2015)深福法民一初		(2015)深福法民一初字第6374号 协助执行通知书、民事裁定书, 预查封2015.09.09至2018.09.08。		2015-09-09		2015年09月09日 2018年09月08日			
西安市雁塔区人民法院		(2018)陕0113财保10、1		(2018)陕0113财保10、12、13号协助执行通知书、民事裁定书, 预查封、轮候预查封2018.01.30.至2021.01.29。		2018-01-30		2018年01月30日 2021年01月29日			
深圳市福田区人民法院		(2016)粤0304执21243		(2016)粤0304执21243号协助执行通知书、执行裁定书, 续预查封		2018-09-09		2018年09月09日 2021年09月08日			
查封预查封状况											



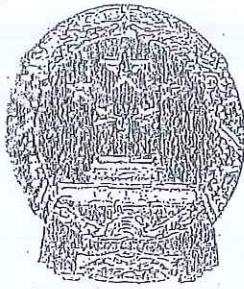
西安市房屋登记簿

查询时间: 2018/7/25 9:17:33 共 2 页 第 2 页 房屋所有权证号/(不动产权证书号): 1100100018-2-4-23103 不动产单元号: 610113004018GB00028F00040251

		09至2021.09.08.					
预告 登记	预告登记种类	预告登记权利人	预告登记义务人	预告登记证明号	登记时间	附记	
	预购商品房抵押预告登记	中国建设银行股份有限公司陕西省分行	李和友	201308805879	2013/8/30 10:14:00		
异议 登记 状况	异议登记人	登记时间	异议事项				
备注							

备注:本簿仅反映查询时间点的房屋权属状况。

西安市不动产登记档案管理中心



营 业 执 照

统一社会信用代码 91440300674802843P

名 称 国众联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 深圳市罗湖区深南东路2019号东乐大厦1008室

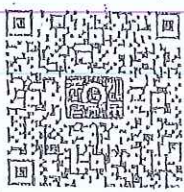
法 定 代 表 人 黄西勤

成 立 日 期 2008年05月26日

此证仅供用于报告附件

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监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09月07日

中华人民共和国

房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANIES
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

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
(执行事务合伙人)

住 所：深圳市罗湖区深南东路2019号东乐大厦1008室

统一社会信用代码：91440300674802843P

备案等级：壹级

证书编号：粤房估备字壹0200028

有效期限：2021年05月14日止



发证机2018第05月15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.

此证仅供用于报告附件



No. 00110621

姓名 / Full name

邱海波
性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

440301198004031316

注册号 / Registration No.

4420070073

执业机构 / Employer

国众联资产评估土地房地产估价有限公司

有效期至 / Date of expiry

2019-5-19

持证人签名 / Bearer's signature

邱海波

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. 00129009

姓名 / Full name

张景成

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

350624198311283513

注册号 / Registration No.

此证书于2019年11月22日

执业机构 / Employer

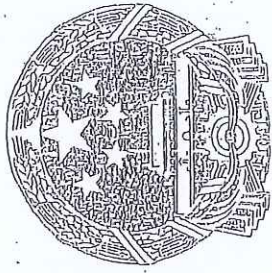
国众联资产评估土地房地产估价有限公司

有效期至 / Date of expiry

2019-11-6

持证人签名 / Bearer's signature





资产评估资格证书

国众联资产评估土地房地产估价有限公司

经审查，符合《资产评估机构审批和监督管理办法》及有关规定，准予从事资产评估业务，特发此证。

此证仅供用于报告附件

批准文号：粤财工[2008]97号
证书编号：47020007

批准机关：广东省财政厅
发证时间：2008年5月21日



序列号：00010821

中华人民共和国财政部印制

深圳市财政委员会文件

深财会〔2017〕49号

深圳市财政委员会关于国众联资产评估土地 房地产估价有限公司登记备案公告

(深财资备案〔2017〕011号)

国众联资产评估土地房地产估价有限公司报来的《资产评估机构备案表》及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》的有关规定，予以备案。

一、资产评估机构名称为国众联资产评估土地房地产估价有限公司，组织形式为有限责任公司。

二、国众联资产评估土地房地产估价有限公司法定代表人为黄西勤。

三、国众联资产评估土地房地产估价有限公司股东的基
本情况，申报的资产评估专业人员基本情况等备案相关信息
已录入备案信息管理系统，可通过财政部、中国资产评估协
会官方网站进行查询。

四、国众联资产评估土地房地产估价有限公司原资产评
估资格证书（证书编号：47020007，序列号：00010821，发
证时间 2008 年 5 月 5 日）已由我委收回。

特此公告。



信息公开选项：主动公开

抄送：市评协。

深圳市财政委员会秘书处

2017年11月6日印发

国众联公司报告签收单

报告类型：评估类报告 工程类报告

公估类报告 矿业类报告

报告编号：国众联评字（2018）第 1-1271 号

面呈

日期：2018 年 11 月 1 日

致深圳市福田区人民法院：

报告明细：西安市雁塔区朱雀大街南段 10 号 4 幢 23103 房地产价值评估

兹呈上我司为阁下编写上述物业之中文报告给阁下。并谨此多谢阁下对我司所提供之专业服务感兴趣。

签收人：胡真

日期：2018.11.1