

房地产估价报告

估价报告编号：国众联评字（2019）第 1-0601 号

估价项目名称：东莞市虎门镇大宁社区长德路 168
号虎门万科城 30 号楼 505 房地产市场
价值评估

估价委托人：深圳市宝安区人民法院

估价机构：国众联资产评估土地房地产估价有
限公司

注册房地产估价师：史晓林（注册证号：4420110114）

蓝舜任（注册证号：4420150178）

估价报告出具日期：二〇一九年七月三日



此为二维码防伪标志，内含本
报告估值主要信息，建议报告
使用人查证核实。

国 众 联

资产评估土地房地产估价有限公司

公司地址：广东省深圳市罗湖区深南东路 2019 号

东乐大厦 10 楼

电话：（0755）25132325 25132276

传真：（0755）25132275 邮政编码：518002

致估价委托人函

深圳市宝安区人民法院：

承蒙委托，我对贵院委托的位于东莞市虎门镇大宁社区长德路168号虎门万科城30号楼505房地产市场价值评估。价值时点为二〇一九年六月二十四日，估价目的是为法院执行案件提供价值参考依据而评估房地产市场价值。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。房地产采用比较法及收益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：

估价对象为东莞市虎门镇大宁社区长德路168号虎门万科城30号楼505房地产，房屋用途为住宅，建筑面积为96.57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的房地产市场价值为人民币¥1,999,000元（大写人民币壹佰玖拾玖万玖仟元整），详见《房地产估价结果明细表》。

房地产估价结果明细表

价值时点：2019年6月24日

序号	房地产名称	所在楼层	房屋用途	建筑面积 (M ²)	评估单价 (元/M ²)	评估总价值 (元)
1	东莞市虎门镇大宁社区长德路168号虎门万科城30号楼05房	5层/34层	住宅	96.57	20,700	1,999,000
合 计				96.57	-	1,999,000

代表人：
国众联资产评估土地房地产估价有限公司
二〇一九年七月三日



目 录

致估价委托人函.....	1
一、 注册房地产估价师声明.....	3
二、 估价假设和限制条件.....	4
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.....	11
(六) 价值类型.....	11
(七) 估价原则.....	11
(八) 估价依据.....	13
(九) 估价方法.....	14
(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、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、注册房地产估价师史晓林、蓝舜任已于价值时点对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘并进行记录。
- 6、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。
- 7、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，他们并且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等数据均以委托方提供的《不动产（房产）登记信息查询结果》资料为依据，我们并未进行实地丈量。

4、估价师实地查勘时确认，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、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、没有环境污染问题的前提下的评估结论。

6、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。

7、在未来的经营期内，估价对象能稳定经营和获取收益。

8、资本化率在经营期内不发生重大变化。

（二）未定事项假设

1. 因委托方未提供估价对象土地、房屋相关产权证书或其他权属证明材料，本次评估根据委托方提供的《不动产（房产）登记信息查询结果》等文件作为相关依据，并假定产权合法，可正常使用。

2. 根据委托方提供的《不动产（房产）登记信息查询结果》未记载房屋竣工时间以及土地使用年限，估价人员进行实地查勘时，通过询问物业管理处得知估价对象的房屋竣工时间为2017年，土地终止日期为2083年10月，故设定估价对象的房屋竣工时间为2017年，土地终止日期为2083年10月，提请报告使用者注意。

3. 根据委托方提供的《不动产（房产）登记信息查询结果》未记载估价对象房屋建筑结构，根据我司估价人员实地查勘核实时发现，估价对象房屋建筑结构为钢筋混凝土结构，本次评估设定估价对象房屋结构为钢筋混凝土结构，提请报告使用者注意。

（三）背离事实假设

根据委托方提供的《不动产（房产）登记信息查询结果》记载得知，估价对象存在他项权信息，抵押权利人为中国农业银行股份有限公司东莞虎门支行，抵押金额 114 万元，他项权证明书号：20160706352FBC319234，贷款期限为 2016 年 6 月 8 日至 2036 年 6 月 7 日。截止价值时点，未注销抵押登记，因本次评估为深圳市宝安区人民法院执行案件提供价值参考依据而评估房地产市场价格，故本次评估不考虑抵押状况对估价对象房地产市场价值的影响，提请报告使用者注意。

（四）不相一致假设

估价对象证载地址为东莞市虎门镇大宁社区长德路 168 号虎门万科城 30 号楼 505，根据注册房地产估价师实地查勘得知该物业实际楼盘名称为南部湾万科城。提请报告使用者注意的是：本次估价假定估价对象与实勘物业为同一物业，若两者不一致，则本估价报告结果不成立。

（五）依据不足假设

因客观条件限制，估价人员对估价对象的实地查勘仅限于其外观及其周边环境，经咨询领勘人介绍可知，估价对象为毛坯房，未能进入估价对象室内查勘，无法对被遮盖、未暴露及难以接触的部分进行查勘。若与实际不符，则本次估价结果需要调整或者重新估价。

（六）估价报告使用限制

1、本估价报告仅限于为法院执行案件提供价值参考依据而评估房地产

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。

4、本估价报告中所使用的货币均为人民币。

5、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。

6、本次估价结果的包含房屋主体、装修、水电设施及土地使用权的不动产价值，但不包括室内家电家具等动产价值，提醒报告使用者注意。

7、本报告应用有效期为出具报告之日起一年[自2019年7月3日至2020年7月2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：深圳市宝安区人民法院
地址：深圳市宝安区建安一路3号
电话：0755-29997339

(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号东乐大厦第1008室
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
联系电话：0755-25132325、0755-25132276

(三) 估价目的

为法院执行案件提供价值参考依据而评估房地产市场价值。

(四) 估价对象

根据《广东省深圳市宝安区人民法院委托评估合同》、《不动产（房产）登记信息查询结果》资料等，以及注册房地产估价师实地查勘的情况，可确定如下：

1、估价对象基本状况:

A、权属状况:

估价对象为东莞市虎门镇大宁社区长德路 168 号虎门万科城 30 号楼 505，建筑面积为 96.57 平方米，权利人为胡艳芳，身份证号码为 412326197810102165。

B、地理位置状况:

估价对象位于东莞市虎门镇南部湾万科城小区内，该小区毗邻长德路，周边主要以公交车及私家车为主；附近小区有：宁馨花园、太平花园等；附近幼儿园有：虎门大宁幼儿园、虎门东方明珠幼儿园等；附近学校：大宁小学、捷胜小学等；附近超市有：华润万家、好再来生活超市、九龙城购物中心等；附近医院有：东莞市第五人民医院、东莞市虎门中心医院等；附近银行有：中国工商银行、国银行、东莞市农村商业银行等；附近交通站点有：南部湾万科城-公交站（虎门13路）、金贸新城-公交站（虎门13路）、小捷滘社区-公交站（虎门17路）等；距离虎门高铁站6.9公里。公共设施较完善，周边商业较繁华，交通较便利。

C、建筑物及装修情况:

估价对象为东莞市虎门镇大宁社区长德路 168 号虎门万科城 30 号楼 505，建筑结构为钢筋混凝土。小区内设有幼儿园、人工绿地等，配备有保安、清洁工、物业管理员等专业物业服务管理。本栋楼房外墙为涂料，评估人员进行实地查勘时，评估对象处于空置状态。受客观条件限制，估价人员对估价对象的实地查勘仅限于其外观及其周边环境。经咨询领勘人介绍可知，估价对象为毛坯房，未能进入估价对象室内查勘，无法对被遮盖、未暴露及难以接触的部分进行查勘。

房地产状况明细表

权利人：胡艳芳 身份证号码为：412326197810102165

序号	房地产名称	房屋用途	建筑面积 (m ²)	登记日期	宗地号	土地使用权 终止日期
1	东莞市虎门镇大宁社区长德路168号虎门万科城30号楼505	住宅	96.57	2016年7月13日	-	-
合计		-	96.57		-	-

备注：1、以上资料来源东莞市不动产登记情况查询结果（打印日期为2018年8月15日）

2、估价对象范围:

估价对象范围为东莞市虎门镇大宁社区长德路 168 号虎门万科城 30 号楼 505 房地产,包括建筑物及其所占用的土地使用权的市场价值,未考虑他项权利及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,我公司受托后于二〇一九年六月二十四日派估价人员对估价对象进行了实地查勘,故本次评估以实地查勘日二〇一九年六月二十四日为价值时点。

(六) 价值类型

本次评估价值类型为市场价值,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《不动产（房产）登记信息查询结果》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，以法定允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、国土资源部及广东省和深圳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）中华人民共和国主席令第二十八号；

（2）《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007年修订）中华人民共和国主席令第七十二号；

（3）《中华人民共和国资产评估法》（2016年）中华人民共和国主席令第四十六号；

（4）《中华人民共和国物权法》（2007年）中华人民共和国主席令第六十二号；

（5）《中华人民共和国担保法》（1995年）中华人民共和国主席令第五十号；

（6）《中华人民共和国民事诉讼法》（2012年修订）；

（7）《中华人民共和国拍卖法》（2004年）中华人民共和国主席令第二十三号。

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）《广东省深圳市宝安区人民法院委托评估合同》

（2）《不动产（房产）登记信息查询结果》；

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) 估价对象土地现状及周边环境照片；
- (3) 估价对象自身条件实地查勘笔录；
- (4) 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。

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交易市场及租赁市场均较为活跃且交易实例较多，注册房地产估价师认为宜采用**比较法及收益法**对住宅房地产进行评估比较适宜，具体分析如下：

1、**比较法的适用性分析：**比较法根据替代原理，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交易，租金相对稳定，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。据实地查勘及相关调查估价对象收益相对稳定，具有潜在收益性的可能条件，其类似房地产租赁市场较活跃且实例较多，可通过出租获取稳定收益，故适合采用收益法估价；

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成本价值，因此不适宜采用成本法估价；

4、假设开发法的适用性分析：假开法是预期原理，预期未来收益为导向。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，无新的规划条件，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： $\text{比准价格} = \text{可比案例价格} \times \text{交易情况修正系数} \times \text{市场状况调整系数} \times \text{交易方式修正系数} \times \text{区位状况修正系数} \times \text{实物状况修正系数} \times \text{权益状况修正系数}$ 。

收益法：是预测估价对象的未来正常收益，利用折现率或报酬率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

计算公式为：

$$V = \sum_{i=1}^n [A_i / (1+R)^i]$$

其中：

V--表示估价对象在估价期日的收益价格，即现值

A_i--表示未来第 i 年的净收益

R--表示报酬率

n--表示房地产的收益年限

i--表示房地产的增长期内的收益年限

4、房地产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，从房地产的交易市场中选取同一个楼盘价值时点相接近的近一、二个月内正常成交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，采用算术平均法得出评估对象的比较法的评估结果，即估价对象单价为 20,700 元/m²。

收益法的过程：根据估价人员现场走访调查以及网络查询资料，选取三个出租的案例采用比较法，比较得出估价对象的客观平均租金水平，通过分析评估对象片区住宅物业出租的租金增长的趋势，以预测租金未来的增长水平，根据片区住宅的出租情况考虑一定的空置率，扣除出租物业正常应该缴纳的税费和经营成本，得出租金的净收益，采用安全利率+风险系数的方法确定出本项目的报酬率 6%，将其未来的收益折算到价值时点之和，从而得出估价对象收益法的评估结果，即估价对象单价为 4,200 元/m²。

5、估价结果的确定:

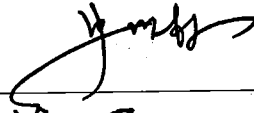
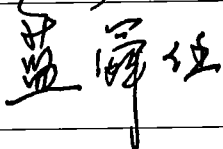
通过对估价对象采用两种评估方法测算的评估结果进行比较,其结果差异较大。收益法测算的价格反映的是估价对象的收益价格,虽估价对象为具有收益或潜在收益物业的特点,但当前房地产市场的租售比严重背离,由此测算的房地产价格过度偏离了当前的市场价格。比较法评估结果是一种比准价格,估价对象区域内房地产交易案例较多,运用比较法修正的估价结果与其实际房地产价格较为接近,更能客观表现房地产的真实价值。结合评估人员的估价经验以及该区域的物业供需状况分析,认为比较法的测算结果能够合理可靠地反映估价对象市场价格。为了评估结果的合理性和客观性,本次评估以比较法测算的结果作为房地产的评估结果,即房地产的市场价值为人民币¥1,999,000元(大写人民币壹佰玖拾玖万玖仟元整),详见《房地产估价结果明细表》。

(十) 估价结果

估价对象为东莞市虎门镇大宁社区长德路168号虎门万科城30号楼505房地产，房屋用途为住宅，建筑面积为96.57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的房地产的市场价值为人民币¥1,999,000元（大写人民币壹佰玖拾玖万玖仟元整），详见《房地产估价结果明细表》。

(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
史晓林	4420110114		年 月 日
蓝舜任	4420150178		年 月 日

(十二) 实地查勘期

注册房地产估价师史晓林、蓝舜任已于二〇一九年六月二十四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

二〇一九年五月二十七日至二〇一九年七月三日

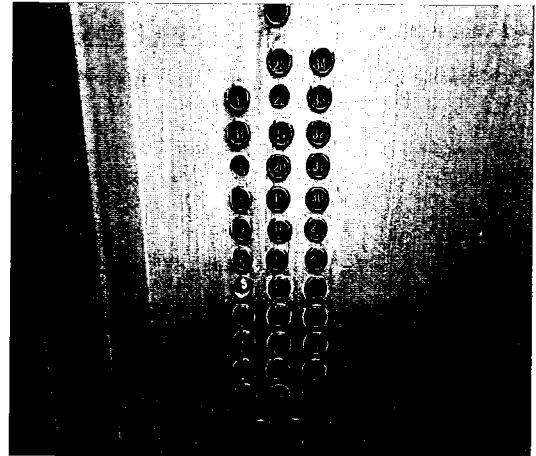
四、附件

- (一) 估价对象位置图
- (二) 估价对象照片
- (三) 《广东省深圳市宝安区人民法院委托评估合同》复印件
- (四) 《不动产(房产)登记信息查询结果》复印件
- (五) 估价机构营业执照复印件
- (六) 《房地产估价机构备案证书》复印件
- (七) 《中国注册房地产估价师资格证书》复印件

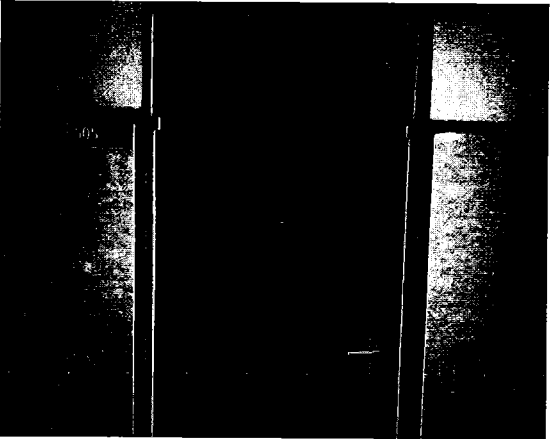
附件二：估价对象现场照片



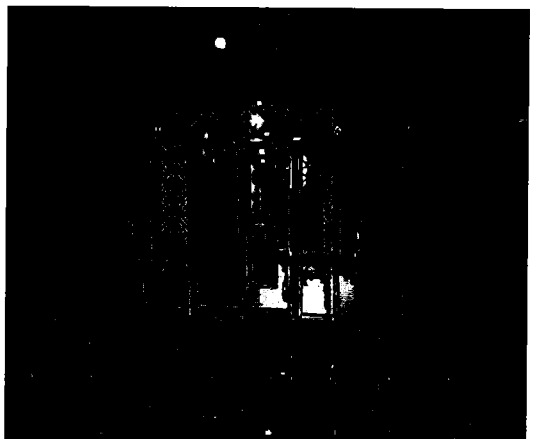
楼房入口



电梯



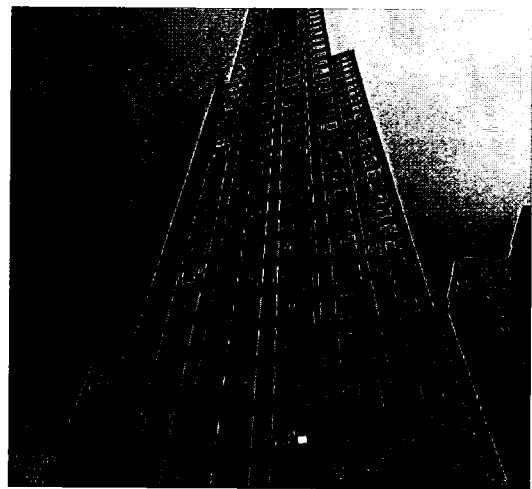
入户门



楼房大厅



小区景观



楼房外观

深圳市宝安区人民法院

委托评估合同

深宝法司委评[2019]第176号

受托方：圆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、法规及本院的有关规定，决定委托你方依法对下列标的物进行司法委托评估：

标的：被执行人胡艳芳名下的房产一套。

评估费支付方式：涉及需要执行的动产和不动产的评估费在拍卖成交以后支付，因评估价格高导致未成交不予支付评估费。

第一条 上述标的物进行评估的目的是为本院依法处分该财产提供依据。

第二条 有关评估的资料由本院向你方提供，并根据需要提供相应协助。

第三条 你方应严格遵守国家法律、法规及行业的有关规定，按照特定的目的，遵循法定或公允的标准和程序，运用科学的方法，对标的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《报告书》。

第四条 你方应遵守与我院签订的《司法委托协议》，严格按照《司法委托协议》及《委托合同》中约定的条款进行与司法委托有关的活动，指定具有相应资格的人员独立完成受托事项，并就《报告书》的内容承担出庭作证的义务。

第五条 你方应在决定受理委托之日起两日内向承办人出具《受理通知书》（内容包括：现场勘察、查看标的的时间、人员、出行方式等）和《预收费通知书》，并在十个工作日内出具《报告书》。超过要求时限的，经两次催办无正当理由仍未出具《报告书》的，委托方将取消此次委托，受托方不得收取任何费用。

第六条 你方只向委托方负责，不得向他人泄露与受托有关的情况和当事人的商业秘密，不得擅自接触当事人。向当事人收集所需资料、询问有关情况或进行现场勘察，事先须征得委托方主审法官的同意。

第七条 当事人对《报告书》提出异议的，你方应在七日内对《报告书》进行修正或做出书面答复。经委托方两次催办仍不作答复的，视为未作评估，委托方将取消此次委托，你方不得收取任何费用。

第八条 当事人对《报告书》的结论或复议结论有异议，且经庭审或审查有证据证明该结论确有错误的，该结论将无证据力或不作为处分财产依据，委托方将另

行委托其他机构，受托方不得收取此次费用。

第九条 受托方受理业务所需的费用，必须严格按照广东省高级人民法院有关规定的标准进行核收。评估值明显过高，经调价后才处理的，评估费用应减半收取；评估后因无法预见的原因导致标的经调价 2 次仍无法成交的，评估费应减半收取；因案件特殊原因使《报告书》过期后需重新评估的，重新评估部分的评估费应减半收取；因你方原因评定和估算过高失实，导致拍卖经调价 2 次（动产 1 次）仍无法成交的，除不支付评估费用外，你方还应承担拍卖过程中实际发生的公告费、招商费用等。

第十条 预收费用到达你方指定银行账户后，你方才开始进行与委托有关的工作。除本院书面通知你方“减、免、缓”的案件外，你方在未收到预付费用的情况下完成有关工作的，视为你方愿意免费评估，与评估有关的风险责任由你方自行承担。

第十一条 进入委托程序后，因案件调解（和解）或对争议事项达成一致意见而致委托没有必要继续进行的，我院书面通知你方中止或终结委托程序，期间发生必要的费用由当事人承当。因你方的责任撤销委托的，不支付评估费用。

第十二条 评估不动产必须显示扣除地价、税款和其它费用以后的净值。应对被评估物的租赁、土地使用费、管理费、水电费的交纳等情况做出说明。

第十三条 《报告书》不得少于六份。

第十四条 你方如不接受本委托，应在两日内书面通知本院。

第十五条 你方如违法、违规或违反委托方的有关规定，委托方将依据法律、法规和本院的有关规定做出处理，直至取消在我院的受托资格。情节严重的，追究法律责任。

第十六条 本委托书一式三份，本院执两份，你方执一份，签章后生效。

委托方：深圳市宝安区人民法院

(盖章)

案号：(2019)粤0306执4714号

案件承办人：胡娟 23306477

法官助理：程莹 27808550

电话：18565886676

受托方：广东联资产评估土地房地产估价有限公司

(盖章)

联系人：陈泓

联系电话：13265107711

二〇一九年五月二十七日

二〇一九年五月二十七日

不动产(房产)登记信息查询结果



编号: 232018081500144

校验码: D7E8E4

申请 查询 条件	购房人	胡艳芳	身份证明号码	412326197810102165
	房屋坐落	东莞市虎门镇大宁社区长德路168号虎门万科城30号楼505		合同编号
备案 情况	购房人	胡艳芳	身份证明号码	412326197810102165
	房屋坐落	东莞市虎门镇大宁社区长德路168号虎门万科城30号楼505		
	合同编号	201605314690F3270347	登记日期	2016-07-13
	房屋用途	住宅	建筑面积(M ²)	96.57
	占有份额(%)	-	共有人	-
他项权 情况	他项权证明书号: 20160706352FBC319234, 他项权人: 中国农业银行股份有限公司东莞虎门支行, 抵押金额: 114万元, 登记日期: 2017-01-09, 抵押期间: 2016-06-08至2036-06-07。			
查封 情况	-			
其他 情况	-			
备注	-			

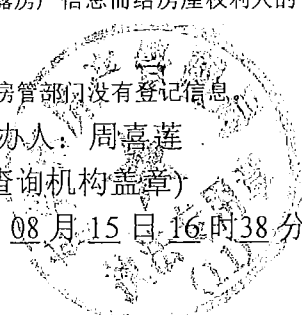
说明:

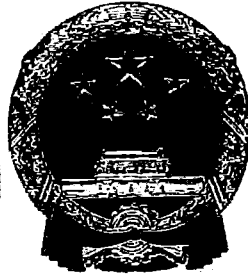
- 1、本查询结果为系统登记信息, 若与原始登记凭证(或权利人持有的书面资料)记载信息不一致, 请权利人或申请人及时通知查询机构, 由查询机构审查确认后重新出具查询结果, 且不再另行收费。
- 2、本查询结果只提供产权情况参考, 不能作其他证明用途。
- 3、本查询结果只能反映查询时点的产权信息情况。
- 4、申请人对查询信息承担保密义务, 禁止不正当使用查询结果。若因申请人泄露房产信息而给房屋权利人的利益造成损失, 申请人要独自承担相应的法律责任。
- 5、本查询结果中“-”表示为无查询结果, “无查询结果”只表示该坐落(地址)在房管部门没有登记信息。

经办人: 周喜莲

(查询机构盖章)

查询时间: 2018年08月15日16时38分

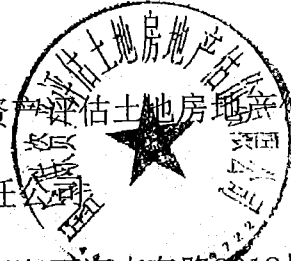




营业执照

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



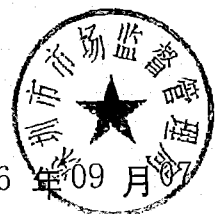
此证仅供用于报告附件

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09月07日

中华人民共和国

房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE OF REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY
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)

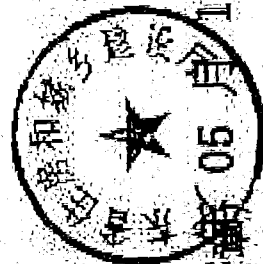
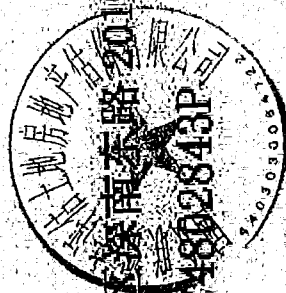
住所: 深圳市罗湖区深南东路2019号东乐大厦1008室

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



发证机关: 国家市场监督管理总局 05月15日

此证仅供用于报告附件



姓名 / Full name

史晓林

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

430703197311166052

注册号 / Registration No.

4420110114

执业机构 / Employer

国众联资产评估土地房地产估价有限公司

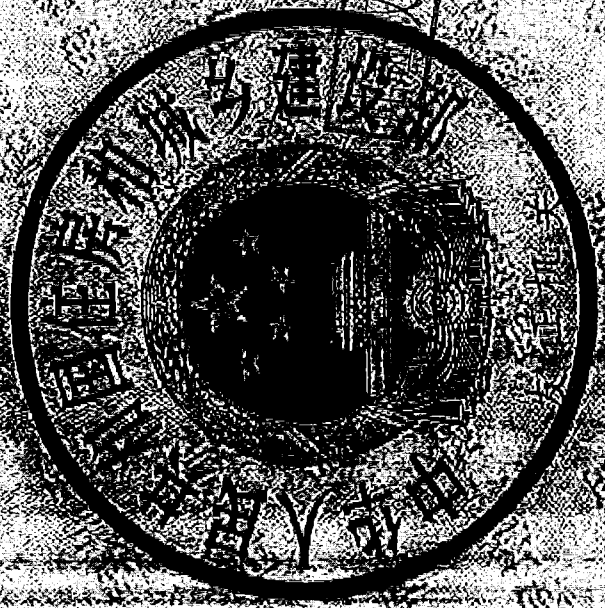
有效期至 / Date of expiry

2020-4-9

持证人签名 / Bearer's signature



This certificate is approved and issued by the Ministry of Natural Resources and the Environment of the People's Republic of China. The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to provide real estate appraisal services and to sign on real estate appraisal reports.



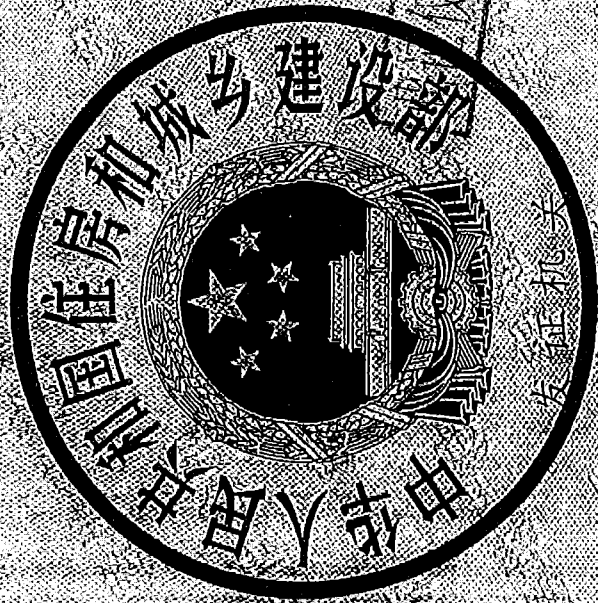
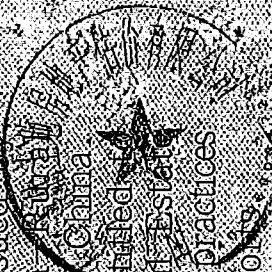
仅供用于报告附件

No. 00128713

中华人民共和国住房和城乡建设部
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，并在房地产估价报
告上签字。

This certificate is approved and issued by
the Ministry of Housing and Urban
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.



仅供用于报告附件

姓名 / Full name

蓝舜任

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

430225196603093513

注册号 / Registration No.

4420150178

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

2021-9-28

持证人签名 / Bearer's signature

No. 00164823