

# 房地产估价报告

估价报告编号：国众联评字（2021）第 1-0001 号

估价项目名称：湖南省洪江市黔城镇龙标大道与雪峰大道交汇处锦城明珠 6 栋 1-1401 房地产市场价值

估价委托人：深圳市罗湖区人民法院

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：吴平玉（注册证号：4420150156）

史晓林（注册证号：4420110114）

估价报告出具日期：二〇二一年一月四日



此为二维码防伪标志，内含本报告估值主要信息，建议报告使用方查证核实

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)88832456

传真：(0755)25132275

邮政编码：518002

为人民法院履行生效法律文书确定的义务而评估湖南省洪江市黔城镇  
龙标大道与雪峰大道交汇处锦城明珠6栋1-1401房地产市场价格

## 致估价委托人函

深圳市罗湖区人民法院：

承蒙贵院委托，我公司对湖南省洪江市黔城镇龙标大道与雪峰大道交汇处锦城明珠6栋1-1401房地产市场价格进行评估。

**估价目的：**为人民法院履行生效法律文书确定的义务而评估房地产市场价值。

**估价对象：**王博文名下拥有的湖南省洪江市黔城镇龙标大道与雪峰大道交汇处锦城明珠6栋1-1401房地产。房屋法定用途为住宅，建筑面积合计为139.06平方米。

**价值时点：**2020年12月8日

**估价方法：**市场法、收益法

**估价结果：**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，且在未设立法定优先受偿权利下估价对象的市场价值合计为CNY：540,900.00元（大写人民币：伍拾肆万零玖佰元整）。详见《估价结果汇总表》。

**与估价结果和使用估价报告有关的特别提示：**

- 1、本报告中的市场价值为含税价值。
- 2、本报告中的市场价值是估价对象在适当的市场条件下，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。
- 3、本报告的使用期限为自报告出具之日起一年内有效。

法定代表人：

国众联资产评估土地房地产估价有限公司

二〇二一年一月四日



为人民法院履行生效法律文书确定的义务而评估湖南省洪江市黔城镇  
龙标大道与雪峰大道交汇处锦城明珠6栋1-1401房地市场价值

## 估价结果汇总表

价值时点：2020年12月8日

委托方：广东省深圳市罗湖区人民法院

序号	不动产名称	权利人	不动产证号	结构	建成年月	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	单位：元 (CNY)		
							单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总值	
1	锦城明珠6栋 1-1401房	王博文	湘(2019)洪江市不动产权第 0003669号	钢混	约2016年	139.06	3890	540,900	

评估机构：国众联资产评估土地房地产估价有限公司

## 目 录

致估价委托人函.....	1
一、 注册房地产估价师声明.....	1
二、 估价假设和限制条件.....	2
三、 估价结果报告.....	6
(一) 估价委托人.....	6
(二) 房地产估价机构.....	6
(三) 估价目的.....	6
(四) 估价对象.....	6
(五) 价值时点.....	8
(六) 价值类型.....	8
(七) 估价原则.....	8
(八) 估价依据.....	10
(九) 估价方法.....	11
(十) 估价结果.....	13
(十一) 注册房地产估价师.....	14
(十二) 实地查勘期.....	14
(十三) 估价作业期.....	14
四、 附件.....	15
估价技术报告.....	16



## 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，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益关系，也与有关当事人没有个人利益关系或偏见。

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。

6、估价人员已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘并进行记录。

7、本次估价项目在注册房地产估价师的专业能力胜任范围内，没有其他专业人士对本估价报告提供重要专业帮助。

姓名	注册号	签名	签名日期
吴平玉	4420150156		2021年1月4日
史晓林	4420110114		2021年1月4日

## 二、 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《不动产权情况证明》复印件，我们已经履行了相应的核查验证程序，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确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。估价委托人应当对其提供的权属证明等资料的真实性、准确性、完整性和合法性负责，如估价委托人提供的资料缺乏合法性、真实性、准确性和完整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。

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房屋建筑面积等进行专业测量，经实地查勘观察，估价对象房屋建筑面积与《不动产权情况证明》记载建筑面积大体相当，本次估价以《不动产权情况证明》记载的建筑面积为准。

4、估价对象在合法的前提下，按其现状用途使用能够产生最高最佳效益，并在未来得以持续。

5、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) 不存在买方因特殊兴趣而给予附加出价；

(6) 房地产交易符合国家法律规定；

(7) 期间房地产市场基本保持稳定。

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、估价对象应享有公共部位的通行权及水电等共有设施的使用权。

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。

9、在未来的经营期内，估价对象能稳定经营和获取收益。

10、报酬率在经营期内不发生重大变化。

## （二）未定事项假设

1、经估价人员对小区湖南园景物业管理处进行走访调查，截止价值时点，估价对象欠缴物业管理费共计3,004.00元，本次估价估价对象未考虑欠缴物业管理费的影响，提请报告使用者注意。

## （三）背离事实假设

1、根据不动产登记信息查询结果显示，至价值时点，估价对象已登记抵押，抵押权人为中国建设银行股份有限公司怀化分公司，抵押方式为一般抵押，债权数额为29.20万元，抵押登记证明号为湘（2019）洪江市不动产证明第0002890号，本次估价目的为人民法院履行生效法律文书确定的义务而评估房地产市场价格，故估价结果没有考虑抵押对估价对象市场价值的影响，提请报告使用者注意。

2、根据不动产登记信息查询结果显示，至价值时点，估价对象已被深圳市罗湖区人民法院查封，查封文号：（2018）粤0303执9843号，查封时间为：2020-09-15至2023-09-14，本次估价目的为人民法院履行生效法律文书



确定的义务而评估房地产市场价格，故估价结果没有考虑查封对估价对象市场价值的影响，提请报告使用者注意。

#### （四）不相一致假设

本次估价未有不相一致假设。

#### （五）依据不足假设

《不动产房地产权情况证明》未记载估价对象的建成时间，经估价人员从物业处询问及调查，了解到房地产建成日期约为 2016 年年初，故本次估价，以 2016 年 1 月 1 日作为建成日期，计算估价对象建筑物剩余使用寿命。

#### （六）估价报告使用限制

1、本估价报告仅限于为人民法院履行生效法律文书确定的义务而评估房地产市场价格，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分内容进行修改的责任。

4、本估价报告中的估价结果包含市场地价，未考虑将来市场价格的波动对房地产价格的影响。

5、本估价报告中所使用的货币计量单位均为人民币。

6、本次估价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，本估价报告结果必须作出相应调整。

7、本估价报告使用有效期为出具报告之日起一年[自 2021 年 1 月 4 日-2022 年 1 月 3 日止]，若市场有较大波动或超过一年，需重新进行评估。



### 三、估价结果报告

#### (一) 估价委托人

名称：深圳市罗湖区人民法院  
地址：深圳市罗湖区沿河北路2000号司法大厦1511室  
电话：0755-25164769

#### (二) 房地产估价机构

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1008室  
备案等级：壹级  
统一社会信用代码：91440300674802843P  
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

为人民法院履行生效法律文书确定的义务而评估房地产市场价格。

#### (四) 估价对象

##### 1、估价对象范围：

估价对象范围为湖南省洪江市黔城镇龙标大道与雪峰大道交汇处锦城明珠6栋1-1401号房地产。

为人民法院履行生效法律文书确定的义务而评估湖南省洪江市黔城镇龙标大道与雪峰大道交汇处锦城明珠6栋1-1401房地产市场价值

## 2、估价对象基本状况：

### A、总体描述

基本状况	名称		锦城明珠6栋1-1401房
	坐落		湖南省洪江市黔城镇龙标大道与雪峰大道交汇处
	规模	分摊土地面积 (m <sup>2</sup> )	8.58
		建筑面积 (m <sup>2</sup> )	139.06
	用途	规划用途	住宅
		登记用途	住宅
		实际用途	住宅
	权属	土地权属性质	国有
		土地使用权性质	出让
权利人		王博文	

### B、土地基本状况

估价对象		湖南省洪江市黔城镇龙标大道与雪峰大道交汇处锦城明珠6栋1-1401房
土地基本信息	登记时间	2019/6/26
	使用期限	2011/12/2 至 2081/12/1
	分摊土地面积 (m <sup>2</sup> )	8.58
	开发程度	五通一平
	土地用途	住宅
	土地权属性质	国有
	土地使用权性质	出让
	权利人	王博文

### C、房屋基本状况

估价对象		湖南省洪江市黔城镇龙标大道与雪峰大道交汇处锦城明珠6栋1-1401房
房屋基本情况	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	139.06
	所在层数/总层数	14/16层
	规划用途	住宅
	建筑结构	钢混
	登记日期	2019/6/26
	新旧程度	八成新
	设施设备	未安装
	装修装饰	毛坯
	权利人	王博文

为人民法院履行生效法律文书确定的义务而评估湖南省洪江市黔城镇龙标大道与雪峰大道交汇处锦城明珠6栋1-1401房地产市场价格

## D、估价对象权益状况

### 权益状况明细表

价值时点：2020年12月8日

委托方：广东省深圳市罗湖区人民法院

序号	不动产位置	不动产名称	权利人	不动产证号	房屋信息					土地信息				抵押权人	查封文号	查封法院
					建筑面积(m <sup>2</sup> )	规划用途	房屋结构	层数	登记日期	分摊土地面积(m <sup>2</sup> )	土地用途	土地使用权性质	使用期限			
1	湖南省洪江市黔城镇龙标大道与雪峰大道交汇处	锦城明珠6栋1-1401房	王博文	湘(2019)洪江市不动产权第0003669号	139.06	住宅	钢混	14/16层	2019/6/26	8.58	住宅	出让	2081/12/1止	中国建设银行股份有限公司怀化分公司	(2018)粤0303执9843号	深圳市罗湖区人民法院

评估机构：国众联资产评估土地房地产估价有限公司

备注：1、以上资料来源于估价委托人提供的《不动产房地产权情况证明》复印件。

2、根据《不动产房地产权情况证明》复印件显示，估价对象已被抵押，抵押权人为中国建设银行股份有限公司怀化分公司，抵押方式为一般抵押，债权数额为29.20万元，抵押登记证明号为湘(2019)洪江市不动产证明第0002890号。

3、根据《不动产房地产权情况证明》复印件显示，估价对象已设立查封，查封机关为广东省深圳市罗湖区人民法院，查封文号(2020)粤0303执9843号，查封期限为2020-09-15至2023-09-14。

### (五) 价值时点

估价委托书没有对价值时点作出特别要求，我公司受托后于2020年12月8日派遣估价师和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2020年12月8日为价值时点。

### (六) 价值类型

本次估价价值类型为市场价值，市场价值是指估价对象在由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的理性交易双方，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

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益关系人均是公平合理的价值或价格的原则。

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益关系，以独立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。本次评估遵循了独立、客观、公正原则。

### 2、合法原则

要求估价结果是在依法判定估价对象状况下的价值或价格的原则。

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，以估价委托人提供的《不动产房地产权情况证明》复印件等为依据；在合法使用方面，以产权登记用途即合法用途为依据；在合法处分方面，以允许的处分方式为依据。

### 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

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。

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。本次评估过程中市场法和收益法均采用了替代原则。

#### 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、经济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。

### （八）估价依据

本次评估依据国务院、住房和城乡建设部、自然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》（2019年修订）；
- （2）《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年修订）；
- （3）《中华人民共和国物权法》（2007年）；
- （4）《中华人民共和国资产评估法》（自2016年12月1日起实施）；

(5) 《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）；

(6) 《人民法院委托评估专业技术评审工作规范》（2019年）；

(7) 《人民法院委托司法执行财产处置资产评估指导意见》（2019年）；

(8) 《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273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、估价委托人提供的资料

(1) 估价委托人提供的《不动产房地产权情况证明》复印件；

(2) 深圳市罗湖区人民法院司法鉴定委托书。

## 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) 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

**估价技术路线：**是指评估估价对象价值所遵循的基本途径和指导整个估价过程的技术思路。估价对象为住宅商品房房地产，土地性质为国有出让用



地，并取得了房地一体的不动产证，适合直接评估房地产合一的市场价值。

**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分析以下估价方法是否适用并最终选择适当的估价方法。

1、市场法的适用性分析：市场法为替代原理，以市场成交价格为导向。估价对象所处区域同类房地产交易市场较为活跃且交易实例较多，宜采用市场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。估价对象用途为住宅，据实地查勘及相关调查显示，估价对象具有潜在收益性及长期经营的可能条件，适宜采用收益法估价。

3、成本法的适用性分析：通过估测被评估资产的重置成本，然后估测被评估资产已存在的各种贬值，并将其从重置成本中予以扣除而得到被评估资产价值，成本法的基本思路是重建或重置被评估资产。由于委托方未能提供任何关于待估对象的历史成本建筑资料，且待估对象用途为住宅，成本法亦不能体现其未来获利能力，因此不适宜采用成本法估价。

4、假设开发法的适用性分析：假开发法是预期原理，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。估价对象已建成且不具备再开发条件，因此不适宜采用假设开发法。

综上所述，本次估价对象采用市场法和收益法进行评估。

**市场法：**本次采用市场比较法，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修正后，得到估价对象价值或价格的方法。

**收益法：**预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的报酬率将其折现到价值时点后累加，以此估算估价对象价格或价值的方法。

5、估价结果的确定：

本次估价，通过对估价对象采用两种方法测算的结果进行比较，差异较大，相差超过 50%。收益法测算的价格反映的是估价对象的收益价格，估价对象虽具有收益的特点，但当地房地产市场的租售比严重背离，由此测算的房地产价格偏离了当前的市场价格。市场法通过相互之间供需关系的作用，能较客观反映资产在市场的真实价格，且估价对象区域内房地产交易案例较多，运用市场比较法修正的估价结果与其实际房地产价格较为接近。

结合上述分析，市场法的测算结果能够合理可靠地反映评估对象市场价格。故在确定估价结果时，综合考虑多方面影响因素，本次估价估价对象单价为 3,890.00 元/平方米。



为人民法院履行生效法律文书确定的义务而评估湖南省洪江市黔城镇龙标大道与雪峰大道交汇处锦城明珠6栋1-1401房地产市场价格

### (十) 估价结果

王博文名下拥有的湖南省洪江市黔城镇龙标大道与雪峰大道交汇处锦城明珠6栋1-1401房地产，房屋法定用途为住宅，建筑面积合计为139.06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，且在未设立法定优先受偿权利下的市场价值为CNY: 540,900.00元(大写人民币：伍拾肆万零玖佰元整)。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
吴平玉	4420150156		2021年1月4日
史晓林	4420110114		2021年1月4日

### (十二) 实地查勘期

2020年12月8日。

### (十三) 估价作业期

2020年11月11日至2021年1月4日。



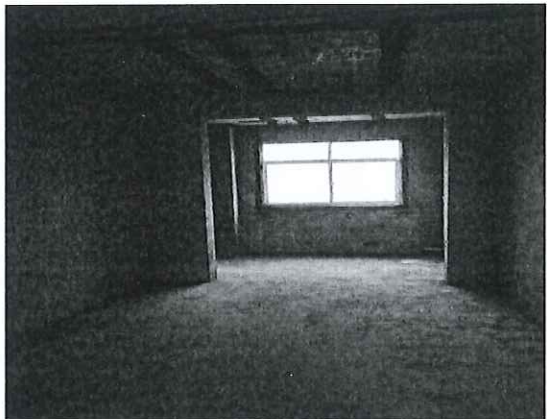
#### 四、附件

- (一) 估价对象位置图
- (二) 估价对象现场查勘照片
- (三) 估价委托书复印件
- (四) 估价对象权属证明复印件
- (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

# 估价对象位置图



# 现场勘查照片





11-11-11  
下江法院  
1828836966

# 广东省深圳市罗湖区人民法院 司法鉴定委托书

(2020)深罗法技鉴字第 532 号

委托机构	国文股管产评估地产业务有限公司		
委托类别	评估		
案号	(2020)粤 0303 执 9843 号	案由	罚金
委托事项	对被执行人王博文名下位于湖南省洪江市黔城镇龙标大道与雪峰大道交汇处锦城明珠 6 栋 1-1401 房的市场价值进行评估。		
鉴定目的	履行生效法律文书确定的义务。		
简要案情	罚金。		
移送材料	1、执行通知书副本一份；2、不动产信息（复印件，1 页）。		
鉴定要求	1. 请登陆广东法院网的司法技术辅助网查阅相关规定，不得违反。 2. 必须独立、客观、科学地完成委托； 3. 鉴定期限：2021 年 1 月 11 日，超过时限须办理延时申请； 4. 同意受理委托并愿意满足委托要求时请回复受理通知； 5. 受理中遇到问题可随时与法院委托人联系，不得直接与本案其他任何一方联系； 6. 鉴定人出具的鉴定书，应当具有下列内容：委托法院的名称、委托鉴定的内容及要求、鉴定材料、鉴定所依据的原理及方法、对鉴定过程的说明、鉴定意见、承诺书。鉴定书应当由鉴定人签名或盖章，并附鉴定人的相应资格证明。委托机构鉴定的，鉴定书应当由鉴定机构盖章，并由从事鉴定的人员签名。		
备注	1、移送材料是原件的须注明原件。 2、联系地址：深圳市罗湖区沿河北路 2000 号司法大厦 1511 室。 电子邮箱：lhfysjt@szcourt.gov.cn		

联系人：雒虹媛

联系电话：0755-25403317

接受委托签名及时间：

13265707711  
2020.11.11

法院盖章：2020 年 11 月 11 日



# 不动产房地产产权情况证明



不动产单元号: 431281001001GB00014F00060110

遗失  查封  抵押  限制  网签

房屋信息	部位描述	洪江市黔城镇龙标大道与雪峰大道交汇处锦城明珠6栋		房屋性质	市场化商品房		房屋用途	住宅		
	建筑面积	139.06m <sup>2</sup>		套内面积	116.03m <sup>2</sup>		分摊面积	23.03m <sup>2</sup>		
	幢编码	ZD-Z431281-15623		所在层	14	产权来源	购买			
	房屋编码	57506		房屋结构	钢筋混凝土结构		竣工时间			
	测量号	CLH-HJS-2018100006		房号	1-1401					
	行政区	洪江市		坐落描述	洪江市黔城镇龙标大道与雪峰大道交汇处锦城明珠6栋1-1401					
产权情况	权证号码	湘(2019)洪江市不动产权第0003669号		证件类型	身份证	证件号码	43128119930814001X			
	所有权人	王博文		产权状态	有效	发证日期	2019/06/26			
	权利其他状况	土地用途: 住宅用地; 土地面积: 8.55平方米; 房屋用途: 普通住宅; 房屋层数: 18层; 房屋套数: 115套; 房屋套内面积: 116.03平方米; 房屋分摊面积: 23.03平方米; 房号: 1-1401; *****								
土地信息	土地证号				起始时间	2011/12/02				
	产权性质	出让			终止时间	2081/12/01				
预告情况	证明号			权利人证件类型		权利人证件号码				
	预告权利人			预告义务人		发证日期				
	附记									
共有权信息										
权利人名称		共有方式	权利比例	证件种类	证件号码					
抵押权信息										
抵押权人	抵押面积	债权数额	登记证明号	抵押方式	证件号码	是否注销				
中国建设银行股份有限公司怀化	139.06	29.2万元	湘(2019)洪江市不动产权证明第0002890号	一般抵押	9143120088888037X3	未注销				
查封信息										
限制类型	限制范围	限制时间	发文单位	解除时间	是否解除	查封文号				
查封	查封王博文名下湘(2019)洪江市不动	2020-09-15至2023-09-14	广东省深圳市罗湖区人民法院		未解除	(2020)粤0303执9843号				

打印人: 廖莉

打印日期: 2020/11/2 9:23:29





# 营业执照

(副本)

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

类型 有限责任公司

法定代表人 黄西勤

成立日期 2008年05月26日

住所 深圳市罗湖区深南东路2019号东乐大厦1008室

### 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企业信用事项及年报信息和其他信用信息，请登录左下角的国家企业信用信息公示系统或扫描右上方的二维码查询。
3. 各类商事主体每年须于成立周年之日起两个月内，向商事登记机关提交上一自然年度的年度报告。企业应当按照《企业信息公示暂行条例》第十条的规定向社会公示企业信息。



登记机关

2020年03月30日





# 房地产估价机构备案证书

证书编号：粤房估备字壹0200028

企业名称：国众联资产评估土地房地产估价有限公司

统一社会信用代码：91440300674802843P

法定代表人：黄西勤

注册地址：深圳市罗湖区深南东路2019号东乐大厦1008室

有效期：至2021年05月14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：2019年11月13日





本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。

本证书合法持有人有权在全国范围内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 uniformly printed and supervised 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 on a nationwide scale.



发证机关

No. 00189170



姓名 / Full name

史晓林

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

430703197311160052

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

2023-04-14

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.



发证机关

No. 00164115

姓名 / Full name

吴平玉

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

362330198708093885

注册号 / Registration No.

4420150156

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

2021-9-12

持证人签名 / Bearer's signature

