



广东信德资产评估与房地产土地估价有限公司

电话: (0757) 22336310、22336311 传真: (0757) 22336314 电子邮箱: xdpj88@126.com

评估报告查询网址: cx.gdxdpg.com

评估报告查询码为: 0408150508678

声明: 凡评估报告内容与查询结果不一致, 即为虚假伪造的报告, 使用该报告所带来的后果我公司不承担任何责任。

房地产估价报告

估价项目名称: 许钜新位于佛山市顺德区北滘镇林上路海畔嘉苑十一座御海居1502号单元式住宅房地产市场价值评估

委 托 方: 佛山市禅城区人民法院

估 价 机 构: 广东信德资产评估与房地产土地估价有限公司

估 价 人 员: 张海清、王浩

估价作业日期: 2015年4月7日至2014年4月9日

估价报告编号: 信评字 F150402009 号



致委托方函

佛山市禅城区人民法院:

本公司接受贵院的委托,按照案号:(2014)佛城法评字第442号的《佛山市禅城区人民法院评估、核价委托书》要求,根据国家有关房地产估价规范,遵循独立、客观、公正、科学的原则,采用公认的房地产评估方法,对拟进行房地产依法处置而涉及的房地产进行客观的估价,估价人员按照必要的估价程序对委托估价的房地产实施了实地勘查、市场调查与询证,经过科学公正的评定估算,对委托估价的房地产在估价基准日所体现的市场价值作出了公允反映,估价结果如下:

位于佛山市顺德区北滘镇林上路海畔嘉苑十一座御海居1502号,建筑面积为326.05平方米,套内建筑面积为260.34平方米的住宅房地产,在估价基准日2015年4月7日的公开市场价值为**¥196万元,大写人民币壹佰玖拾陆万元整。**

以上内容摘自信评字F150402009号房地产估价报告书,欲了解本估价项目的全面情况,应认真阅读房地产估价报告全文。

广东信德资产评估与房地产土地估价有限公司

法定代表人:

2015年4月9日



房地产估价师声明

我们郑重声明:

我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的。

本估价报告中分析、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。

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。

我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》进行分析,形成意见和结论,撰写本估价报告。

评估人员已在估价基准日对估价对象进行了实地查勘,但我们并未进行结构测试,因此不能确定有无结构性损坏。

没有人对本评估报告提供重要专业帮助。

参加本次估价的注册房地产估价师签章:



甄柳桐

↓



单元式住宅房地产估价报告书

信评字 F150402009 号

一、概 况

委 托 方	佛山市禅城区人民法院
估 价 机 构	全称: 广东信德资产评估与房地产土地估价有限公司 地址: 佛山市顺德区大良文晖路 29 号逸林苑 11 座 401、402、403、404、405 号 联系人: 张海清 联系电话: 82063066
项 目 名 称	许钜新位于佛山市顺德区北滘镇林上路海畔嘉苑十一座御海居 1502 号单元式住宅房地产市场价值评估
估 价 目 的	为委托方依法处置评估对象提供市场价值参考
估 价 基 准 日	2015 年 4 月 7 日
作 业 日 期	2015 年 4 月 7 日至 2015 年 4 月 9 日
报 告 有 效 期	有效期为壹年, 即从 2015 年 4 月 9 日起至 2016 年 4 月 8 日止。
价 值 定 义	估价对象房地产在估价时点的公开市场价值。
估 价 依 据	1. 《中华人民共和国城市房地产管理法》及国家、地方有关的法律、法规 2. 建设部颁布的《房地产估价规范》[GB/T50291-1999] 3. 《商品房买卖合同》(一份) 4. 案号: (2014)佛城法评字第 442 号《佛山市禅城区人民法院评估、核价委托书》
估 价 原 则	合法原则、替代原则、估价时点原则、最高最佳使用原则
估 价 方 法	市场比较法
房 屋 地 址	佛山市顺德区北滘镇林上路海畔嘉苑十一座御海居 1502 号
权 利 人	许钜新



权证号码	合同编号: Y079473		
土地使用权证号	顺府国用(2007)字第0301168号		
使用权利人性质	-	土地权属性质	-
房屋所有权取得方式	购买	土地权属来源	出让
房屋用途	住宅	实际用途	住宅
用地面积	-	建筑面积	326.05m ²
土地共用面积	25372.55 m ²	公建分摊面积	65.71m ²
土地使用权终止日期	2074年1月13日	土地使用权剩余使用年限	58.8年
建成年份	约2008年	成新率	88%
使用现状	闲置	建筑结构	框剪
建筑层数	15层	单元楼层	15层
层高	约3m	朝向	南北
平面布局	-	采光、通风	良好
四至	北邻近北滘公园, 南邻东基路, 东北邻林上南路, 西邻陇西路		
外装修	外墙面为方块瓷片, 铝合金窗, 入户门为防盗门。		
内装修	毛坯		
区位	城区	繁华程度	较繁华
交通便捷程度	较好	小区管理	半封闭式
环境质量	较好	电梯	有电梯
公共设施	周边有北滘公园, 南源花园公交站, 北滘中学等, 公共配套设施完备。		



二、估价测算过程

估价对象与交易实例比较					
项目名称	估价对象	实例 A	实例 B	实例 C	
个别因素	坐落	佛山市顺德区北滘镇林上路海畔嘉苑十一座御海居 1502 号	海畔嘉苑 (复式) A	海畔嘉苑 (复式) B	海畔嘉苑 (复式) C
	交易日期		2013 年 11 月	2013 年 12 月	2013 年 11 月
	交易方式	法院依法处置	正常交易	正常交易	正常交易
	建筑面积	326.05m ²	360m ²	285.42m ²	340m ²
	层数/总层	15 层/15 层	13 层/18 层	15 层/15 层	15 层/18 层
	朝向	南	南北	南北	南北
	建成年份	约 2008 年	约 2008 年	约 2008 年	约 2008 年
	电梯	有	有	有	有
	装修状况	毛坯	毛坯	毛坯	毛坯
区域因素	商服繁华度	较好	较好	较好	较好
	交通通达度	良好	良好	良好	良好
	环境及景观	良好	良好	良好	良好
	小区内配套	良好	良好	良好	良好
	物业管理	良好	良好	良好	良好
单元式住宅交易价格修正					
可比价格		5800 元/m ²	6000 元/m ²	5888 元/m ²	
交易情况		100/100	100/100	100/100	
交易日期		100/100	100/100	100/100	
个别因素		100/97	100/100	100/97	
区域因素		100/100	100/100	100/100	
比准价格		5979 元/m ²	6000 元/m ²	6070 元/m ²	



$$\begin{aligned}\text{估价对象房地产单价} &= (5979 + 6000 + 6070) \div 3 \\ &= 6016 \text{ (元/m}^2\text{)} \\ \text{估价对象房地产价值} &= 6016 \times 326.05 \\ &= 1961517 \text{ (元)} \\ &\approx 196 \text{ (万元) (精确到万元)}\end{aligned}$$

二、估价结论及估价的假设和限制条件

1. 评估结论

经评定估算，最终确认估价对象在估价基准日的市场价值为：

¥196 万元，大写人民币壹佰玖拾陆万元整。

2. 估价的假设和限制条件

(1) 本评估报告的有效期为壹年。如过有效期，本评估报告的房地产价值应作相应调整或重新评估。本评估报告在评估时点后，有效期以内评估标的物发生变化时，评估结论要进行调整。若国家及地方有关房地产方面的法规、标准、税收政策等发生变化，并对房地产评估产生明显影响时，委托方应及时委托评估机构重新确定评估价。

(2) 委托方提供的资料真实可靠，委估房地产的权益没有争议。不考虑委估房地产的连带负债及评估范围以外的法律问题。评估对象的公开市场价值未扣除未来处分评估对象时的交易税费等费用。

(3) 本估价报告中的建筑面积以《商品房买卖合同》为准，我们并未进行实地丈量。

(4) 评估结果仅供委托方依法处置房地产而提供价值参考，不得作其他用途。如改变评估目的或评估条件，则本报告的评估结论应作相应调整或重新评估。

(5) 未经委托方及本评估公司同意，评估报告的全部或任何一部分内容不得在其他与本次评估项目无关的任何公开文件、通告或报告中使用，也不得以任何形式公开发表。

估价人员：张海清（中国注册房地产估价师）

王浩（中国注册房地产估价师）

广东信德资产评估与房地产土地估价有限公司

2015年4月9日



佛山市禅城区人民法院 评估、核价委托书

(2014)佛城法评字第 442 号

广东信德资产评估与房地产土地估价有限公司：

依照最高人民法院《关于人民法院执行工作若干问题的规定(试行)》第四十七条及其它相关规定，经摇号确定委托贵公司对本院(2013)佛城法执字第 3701 号案中佛山市顺德区北滘镇林上路海畔嘉苑十一座御海居 1502 房；佛山市南海区和顺镇金逢公路海畔花园 2#海利楼五梯 601 房及以上所有房产屋内家私家电进行评估。

一、自收到评估委托书后 10 日内，评估机构应向执行案件承办人书面申请勘查标的物现场的日期，由承办人结合工作实际予以安排。评估机构不得与当事人私自前往评估，如发现评估机构违反本院《关于评估、拍卖工作若干规定》的，本院可撤销本次委托，并可视情况取消评估机构 6 个月以上参与本院摇珠的资格直至建议上级法院取消其为选定评估机构的入围资格。

二、评估机构在完成现场勘查后(标的物不需要进行现场勘查的自收到评估委托书起)10 日内必须将评估报告一式六份交到本院执行局内勤，报告内必须附有 3 张以上的标的物的照片。如因特殊情况不能按时提交报告的，应在期限届满前 3 日内以书面形式向本院说明原因和提出延期申请，如无特殊情况又不能按时提交评估报告的，取消 6 个月参与本院摇珠的资格。

三、当事人对评估报告提出异议的，评估机构须在收到异议书之日起 3 日内作出书面答复。

四、评估费以省物价部门核准的收费标准，按照标的物的拍卖成交价计算。如标的物以物抵债(包括拍卖未成交而以物抵债)，以抵债价为标准计算。如标的物拍卖不出或者评估后以物抵债，当事人均无能力支付评估费的，不支付费用。经价格复核评估结论显失公平或因不符合法律、法规和本院要求而被本院撤销评估委托的，不支付评估费。

五、本院在将拍卖款退给申请人之日或当事人支付评估费后五个工作日内通知评估机构收取评估费。

附：(相关资料复印件) 承办人：秦育生 联系电话：0757-83128225、83128187



2008. 9/21

商品房买卖合同

(合同编号: Y079473)

副本

10 P. 5
186.48 m²
1838.5/m²

二〇〇八年九月版

单元编号: 200900200528

商品房买卖合同说明

1、本合同文本为示范文本，也可以作为签约文本。签约之前，出卖人应向买受人明示《商品房销售管理办法》；预售商品房的，还必须明示《城市商品房预售管理办法》。买受人应仔细阅读本合同内容，对合同条款及专业名词理解不一致的，可向佛山市顺德区土地房产交易中心咨询。

2、本合同所称商品房是指由房地产开发企业开发建设并出售的房屋。本合同所称现房是指已办理竣工验收备案的商品房，本合同所称预售商品房是指正在建设中的商品房。

3、中内容为并列的选择项，须根据实际情况选择√。

4、为体现合同双方自愿原则，本合同文本中相关条款后都有空白横线，供双方自行约定或补充约定。合同签订生效后，未被修改的文本印刷文字视为双方同意内容。本合同必须经网上销售系统打印，打印后手写修改无效，复印文本无效。

5、签订本合同时，出卖人应向买受人出示本合同提及的出卖人有关证书、证明文件和物业管理规定；买受人的身份由出卖人核实。用于境外销售或买受人是境外法人（组织）、自然人的，在签订本合同后必须办理合同公证，方能申请办理房地产权登记手续。

6、关于合同第三条所述双方应书面确认的事项，其确认协议示范文本可登录<http://djyy.shunde.gov.cn>下载。

7、本合同条款由佛山市顺德区建设局负责解释。本合同版本由2008年4月1日起开始使用。

商品房买卖合同

合同双方当事人

甲方（出卖人）：佛山市擎天置业发展有限公司

注册地址：佛山市顺德区105国道北滘镇林头路段边（原神奇电器厂）

营业执照注册号：440681000040218

企业资质证书号：1303633号

法定代表人：张志军 联系电话：0757-26394718

委托代理人：× 联系电话：×

地址：×

委托代理机构：×

注册地址：× 营业执照注册号：×

法定代表人：× 联系电话：×

乙方（买受人）：许钜新

【权属人】姓名（或名称）：许钜新 国籍：中国

证件名称：身份证 证件号码：440601196405020914

地址：广东省佛山市禅城区南桂一街6号801房 联系电话：13809813698

【共有人】姓名：× 国籍：×

证件名称：× 证件号码：×

【共有人】姓名：× 国籍：×

证件名称：× 证件号码：×

【共有人】姓名：× 国籍：×

证件名称：× 证件号码：×

【共有人】姓名：× 国籍：×

证件名称：× 证件号码：×

【共有人】姓名：× 国籍：×

证件名称：× 证件号码：×

【委托代理人】【法定监护人】姓名：× 国籍：×

地址：× 联系电话：×

根据国家和省法律、法规及有关规定，在平等、自愿、协商一致的基础上，就乙方向甲方购买商品房，甲、乙双方达成如下协议：

第一条 项目建设依据

甲方以出让方式取得位于顺德区 北滘镇林上路 的地块的土地使用权。土地使用权证号为顺府国用（2007）字第 0301168 号，国有土地使用权出让合同为顺国出让（×）字第 × 号。土地证记载面积为 25372.55 平方米。地块规划用途为 城镇混合住宅用地，土地使用权年限：至2074年1月13日止
×
×

甲方经批准在上述地块上建设商品房，经顺德区地名管理部门批准命名为 海畔嘉苑。建设工程规划许可证号为 佛顺建证（2008）0001753，建设工程施工许可证号为 440606200804230303。

第二条 商品房销售依据

乙方向甲方购买的商品房（以下简称该商品房）为预售商品房，已具备《广东省商品房预售管理条例》规定的预售条件，已取得《商品房预售许可证》，编号：2009002003。

第三条 乙方所购商品房的基本情况

该幢商品房的主要用途为 城镇混合住宅用地，属 框剪 结构，建筑层数为地上 15 层，地下 1 层。乙方所购商品房（以下简称该商品房）为该项目的 十一座御海居1502号 单元，所购商品房的用途为 住宅，本楼层高度 3 米。该商品房封闭式阳台 × 个，非封闭式阳台 1 个。商业用房的使用要求必须符合规划设计条件的要求。

该商品房的套内建筑面积 260.34 平方米，土地使用面积 自用 / 分摊 /

25.98 平方米（该商品房的平面图见本合同附件一）。另公共部位与公用房屋分摊建筑面积 65.71 平方米，故该商品房建筑面积 326.05 平方米。

上述面积为甲方暂测面积。如暂测面积与实测面积有差异的，以实测面积为准。该商品房交付时，甲方应向乙方提供已经佛山市顺德区测绘产品质量监督管理所审核确认实测面积的证据，并根据此实测面积与乙方用书面形式确认本合同第六条的执行结果及第十六条约定的住房专项维修资金金额。乙方应根据经佛山市顺德区测绘产品质量监督管理所审核确认的实测面积如实确认上述事项，不得无故拒绝，否则由乙方承担不能如期办理房地产权证的责任。

本项目中的总公建面积的权属属全体业主共同所有，任何单位和个人不得占有。

×

×

第四条 该商品房的价格

甲、乙双方约定按下述方式确定该商品房的价格，价格以人民币结算。

该商品房价格按套内建筑面积计算，为每平方米 41868.326 元，按建筑面积计算，为每平方米 33430.455 元，总金额 10900000 元，大写：壹 仟万 零 佰万 玖 拾万 零 万 零 仟 零 佰 零 拾 零 元整。

套内建筑面积销售单价包含公共部位与公用房屋分摊建筑面积的建设费用。

第五条 费用与费用调整的约定

该商品房售价不含政府规定在商品房交易登记时缴交的有关税费。乙方 同意/ 不同意/甲方依据有关规定暂代政府收取税费合计人民币 × 拾万 × 万 × 仟 × 佰 × 拾 × 元整。上述代收取的税费以政府有关部门开出的票据为准。预售商品房开发建设过程中，甲方代政府收取的税费标准调整时，按实际发生额多退少补。

第六条 面积确认及面积差异处理

该商品房以套内建筑面积（本条款中均简称面积）为依据进行面积确认及面积差异处理；若本套商品房属别墅式商品房，当事人可另外约定土地自用面积差

异的处理方式。

合同约定面积与产权登记面积有差异的，以产权登记面积为准。

商品房交付后，产权登记面积与合同约定面积发生差异的，双方同意按第

2 种方式进行处理。

1. 双方自行约定：

(1) ×

(2) ×

(3) ×

(4) ×

2. 双方同意按以下原则处理：

(1) 面积误差比绝对值在0.6%以内（含0.6%）的，买卖双方不作任何补偿；

(2) 面积误差比绝对值在0.6%以上（不含0.6%）至3%以内（含3%）的，据实结算房价款；

(3) 面积误差比绝对值超出3%（不含3%）时，买受人有权退房。

买受人退房的，出卖人在买受人提出退房之日起30天内将买受人已付款退还给买受人，并按年利率 × 付给利息。

买受人不退房的，产权登记面积大于合同约定面积时，面积误差比在3%以内（含3%）部分的房价款由买受人补足；超出3%部分的房价款由出卖人承担，产权归买受人。产权登记面积小于合同约定面积时，面积误差比绝对值在3%以内（含3%）部分的房价款由出卖人返还买受人；绝对值超出3%部分的房价款由出卖人双倍返还买受人。

$$\text{面积误差比} = \frac{\text{产权登记面积} - \text{合同约定面积}}{\text{合同约定面积}} \times 100\%$$

因设计变更造成面积差异，双方不解除合同的，应当签署补充协议。

第七条 付款时间与付款金额的约定及付款优惠

乙方按以下第 3 种方式付款：

1、一次性付款

×

×

×

2、分期付款

×

×

×

3、其他方式（银行按揭或其他）

2010年1月7日前付清首期房款¥390万元(含定金),

余款¥700万元于2010年1月12日前办理银行按揭手续.

×

乙方应当按以上约定方式，如期将房价款直接存入该商品房项目预售款专用帐户，开户银行为 佛山市顺德区农村信用合作联社北滘信用社 行（帐户名称：佛山市擎天置业发展有限公司，帐号：04088800022208），凭银行出具的存款凭证，向甲方换领交款收据或商品房销售发票。

甲、乙双方约定付款优惠如下：×

×

第八条 乙方逾期付款的违约责任

乙方如未按合同规定的时间付款，按下列第 1 种方式处理。

1、按逾期时间分别处理（不作累加）

(1) 逾期在 30 日之内，自本合同规定的应付款期限之第二天起至实际金额支付之日止，乙方按日向甲方支付逾期应付款万分之 贰 的违约金，合同继续履行。

(2) 逾期超出 30 天后，甲方有权解除合同。甲方解除合同的，乙方按累计应付款的百分之 贰 向甲方支付违约金；乙方愿意继续履行合同的，经甲方同意，合同继续履行，自本合同规定的应付款期限之第二天起至实际金额支付之日止，乙方按日向甲方支付逾期应付款万分之 贰 的违约金。

本条中的逾期应付款指依照本合同第七条的到期应付款与该期实际已付款的差额；采取分期付款的，按相应的分期应付款与该期的实际已付款的差额确定。

2、 ×

×

×

第九条 商品房交付期限

甲方应当在 2010 年 10 月 28 日前，依照国家和地方人民政府的有关规定，将已办理竣工验收备案手续（指已取得《房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备案表》），符合本合同附件二所规定的装饰和设备标准并能正常使用的商品房交付乙方使用。但因遭遇不可抗力，且甲方在发生之日起 30 日内告知乙方的，甲方可根据实际影响时间予以延期（甲、乙双方协商同意解除合同或变更合同除外）。上述情况必须经政府有关管理部门出具的证明文件作为延期交付商品房的依据。

第十条 甲方逾期交付商品房的违约责任

除本合同第九条规定的特殊情况外，甲方如未按本合同规定的期限将该商品房交付乙方使用，按下列第 1 种方式处理：

1、按逾期时间分别处理（不作累加）

（1）逾期不超过 30 天，自本合同第九条规定的最后交付期限的第二天起至实际交付之日止，甲方按日向乙方支付已交付房价款万分之 贰 的违约金，合同继续履行。

（2）逾期超过 30 天后，乙方有权解除合同。乙方解除合同的，甲方应当自乙方解除合同通知到达之日起 30 天内退还全部已付款，并按乙方累计已付款的 2 %向乙方支付违约金。乙方要求继续履行合同的，合同继续履行，自本合同第九条规定的最后交付期限的第二天起至实际交付之日止，甲方按日向乙方支付已交付房价款万分之 贰 的违约金。

2、 ×

×

×

第十一条 规划、设计变更的约定

商品房预售前，甲方不得擅自变更该商品房项目的规划、设计。确需变更的，甲方应书面征得乙方同意。不同意变更的乙方可要求终止合同。甲方应在乙方提出终止合同申请之日起三十天内退还乙方已付购房款及利息（以付款日起至退款日止为期，以退款日同期国家公布的银行固定资产贷款利率付给利息）。

第十二条 商品房的交接办法

商品房办理竣工验收备案后，甲方应书面通知乙方办理商品房交付手续。双方进行验收交接时，甲方应当出示本合同第九条规定的证明文件，并签署房屋交接单。所购商品房为住宅的，甲方还需提供《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》，《住宅使用说明书》需列明项目的耗能、节能措施等信息；属非住宅的应参照《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》另行提供质量保证书和使用说明书。甲方不出示证明文件或出示证明文件不齐全，乙方有权拒绝交接，由此产生的延期交房责任由甲方承担。

由于乙方原因，未能按期交付的，双方同意按以下方式处理：

逾期超过30日，甲方有权作乙方自动收楼，由此发生的费用由乙方承担

×

第十三条 甲方关于基础设施、公共配套建筑正常运行的承诺

甲方承诺与该商品房正常使用直接关联的下列基础设施、公共配套建筑按以下日期投入正常运行：

- 1、 供水、供电在该商品房交付时达到使用条件 ；
- 2、 电话信号线、有线电视、煤气在商品房交付时安装完毕，由乙方自行申请开通并承担费用 ；
- 3、 × ；
- 4、 × 。

如果在规定日期内未达到使用条件，双方同意按以下方式处理：

- 1、 如确属甲方责任导致上述项目延误，按合同第十条处理 。
- 2、 × 。

称维修资金)：

1. 乙方所购房屋的预售证核发日期为2008年1月31日前，维修资金应缴金额为：标准房价×套内建筑面积×2%，该商品房的标准房价为____×____元/平方米。甲方在取得该商品房经区测绘产品质量监督管理所审核确认的套内建筑面积后，应及时通知乙方将该商品房的住房专项维修资金如数存入维修资金专用帐户。

2. 乙方所购的房屋预售证核发日期为2008年2月1日之后，维修资金应缴金额为该商品房售价的1%。乙方所购商品房的售价为 10900000 元，应缴维修资金 109000 元。乙方应在办理《商品房买卖合同》备案前交存维修资金，并将缴款凭证复印件交给甲方作为办理合同备案资料之一。在甲方取得该商品房经区测绘产品质量监督管理所审核确认的套内建筑面积后，如果因面积差异导致售价比原价不超过±3%的，维修资金不退不补；如果超出此范围的，维修资金实行多退少补。

维修资金的开户银行：佛山市顺德区农村信用合作联社北滘信用社，

开户单位：佛山市擎天置业发展有限公司，

帐号：04088800022363)。如果由甲方代收维修资金，甲方应在收款的三个工作日内将该款项如数存入维修资金专用帐户，并出具维修资金对帐簿给乙方。如果甲方代收乙方的维修资金后没有依期存入维修资金专用帐户的，则应按乙方已缴金额的1%按日支付违约金给乙方。如果乙方未能按规定时间将维修资金如数存入维修资金专户的，由乙方承担不能如期办理合同备案和房地产权证的责任。

第十七条 关于物业管理的约定

该商品房移交后，乙方承诺遵守业主委员会选聘的物业管理公司(单位)依法制定的物业管理规定，在业主委员会未选定物业管理机构之前，甲方指定公司(单位)负责物业管理，乙方遵守负责物业管理的公司依法制定的物业管理规定。

乙方在签订本买卖合同时，应与甲方或其委托的物业管理公司签订《前期物

一份，副本两份。三份合同均具有同等法律效力。合同正本用于办理商品房预售登记、预售商品房抵押登记手续，以及《房地产权证》，申请《房地产权证》时由房地产行政管理部门存档；合同副本分别由甲、乙双方收执。

第二十四条 本合同于 2010 年 01 月 07 日在顺德签订。

甲方（签章）：



乙方（签章）：

法定代表人：



法定代表人：

委托代理人：

委托代理人：

温馨提示：为了保障购房者的利益，请购房者亲自输入合同密码！合同密码可用于合同查询及合同解除，请购房者务必紧记！若要查询本合同内容，可登录 <http://house.shunde.gov.cn/> 网页查询。

附件二:

装饰、设备标准

1、外墙: 高级外墙砖

×

2、内墙: 水泥石灰砂浆批荡

×

3、顶棚: 水泥石灰砂浆批荡

×

4、地面: 结构面

×

5、门窗: 入户门为豪华木饰面防火门,配门锁、猫眼;阳台处门为高级铝合金玻璃推拉门或平开门;室内卧室、厨房、卫生间预留门洞;高级铝合金玻璃窗

6、厨房: 预留排水口

×

7、卫生间: 作防水处理,预留排水接口

×

8、阳台: 地面为结构面,天花刷白

×

9、电梯: 上海三菱

×

10、其他: 住户大堂: 豪华装修,彩色可视对讲系统;

信箱: 高级信报箱

根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《广东省城市房地产开发经营条例》、《广东省商品房预售管理条例》和有关法律法规规定，本合同经双方当事人签订后三十天内，必须到项目所在地房地产交易登记机构办理登记手续。

商品房合同备案摘要

商品房座落	海畔嘉苑十一座御海居1502号				
商品房购买人	许钺新	商品房用地面积	25.98 m ²	商品房套内建筑面积	260.34 m ²
商品房成交价	商品房	元	核准日期:	2010年 1 月 28 日	

合同备案盖章



经办人: 林国栋

商品房按揭备案摘要

他项权利人	交通银行股份有限公司佛山分行		登记号		
权利种类	抵押	权利范围	全部	贷款金额	¥7000000.00 元
存续期限	5年	设定日期	年 月 日		

按揭备案盖章



经办人: 林国栋

商品房按揭备案摘要

他项权利人		登记号	
权利种类	权利范围	贷款金额	元
存续期限	设定日期	年 月 日	

按揭备案盖章: _____

经办人: _____

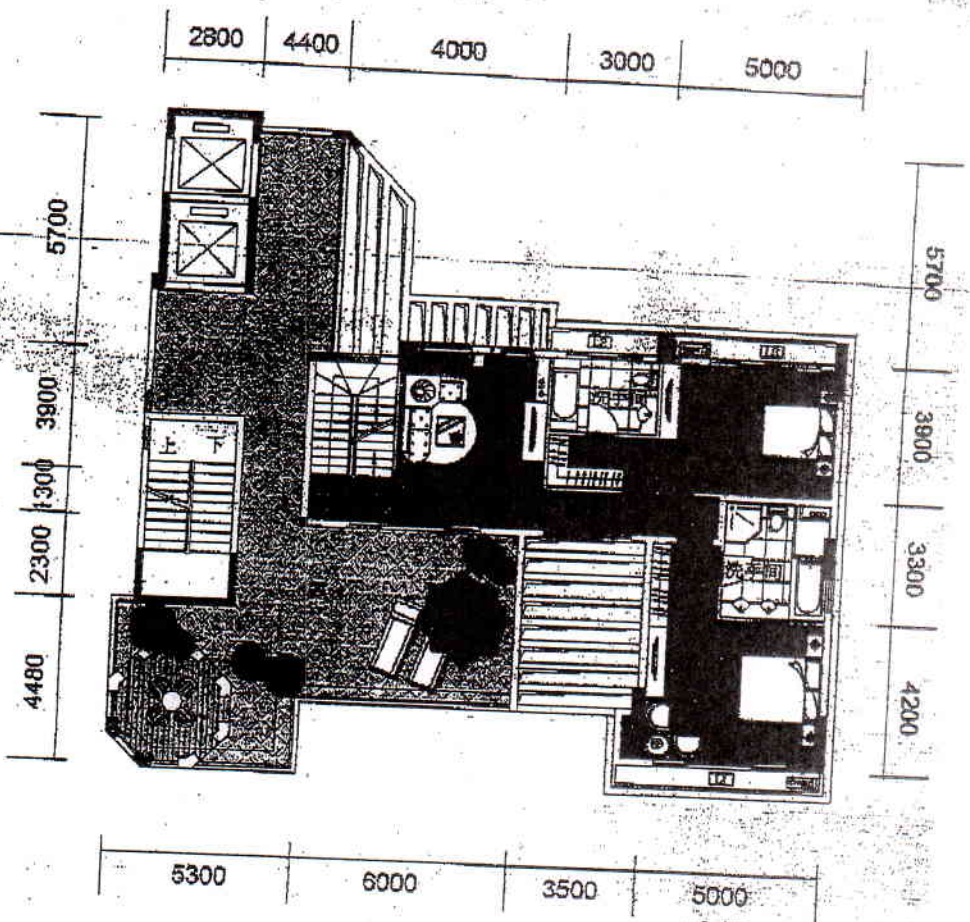
邓先就

十一楼

姚冠益

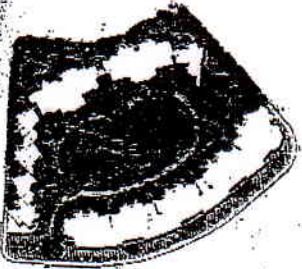


精神，这一个缓慢、
高昂的挥汗，都是对这



11栋>15层02单元>上层

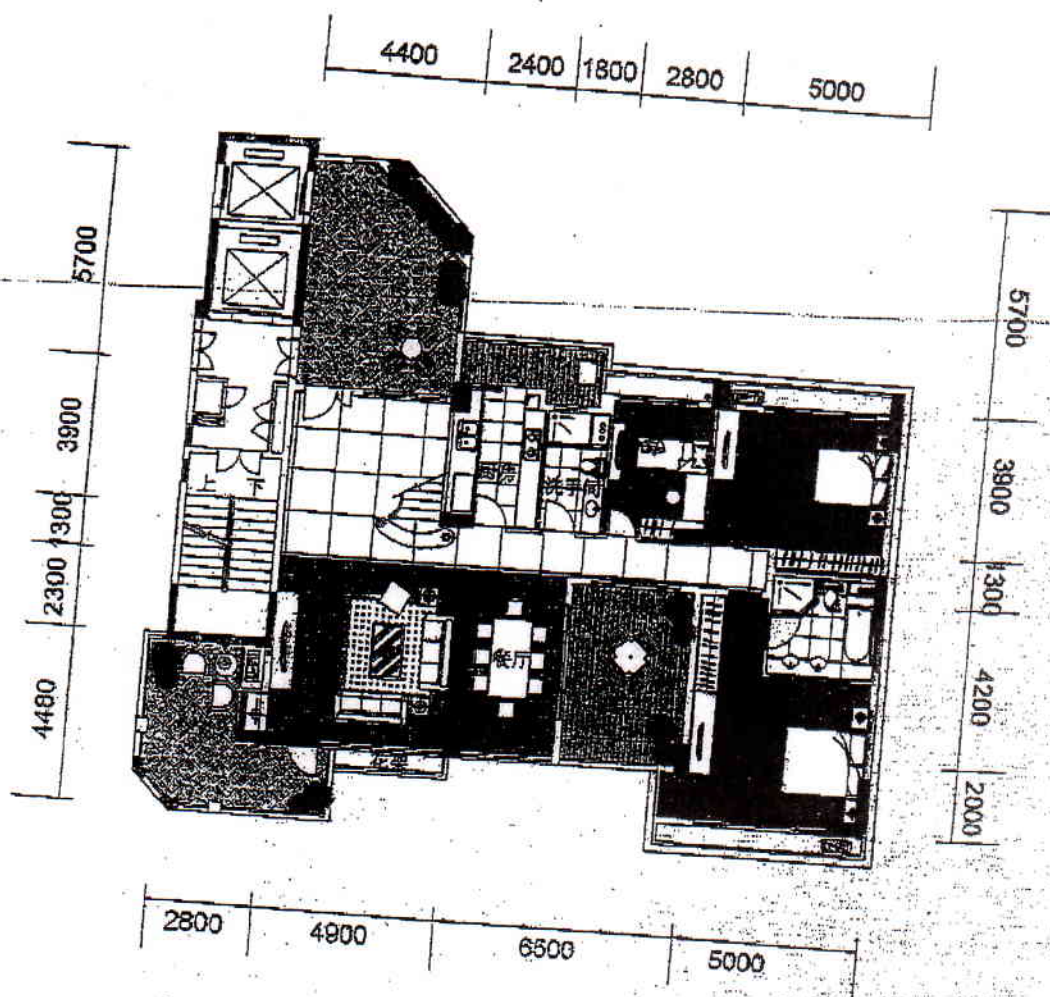
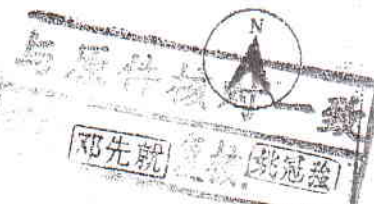
未予
示
以



17 / 10 >

WAVESIDE COMMUNITY

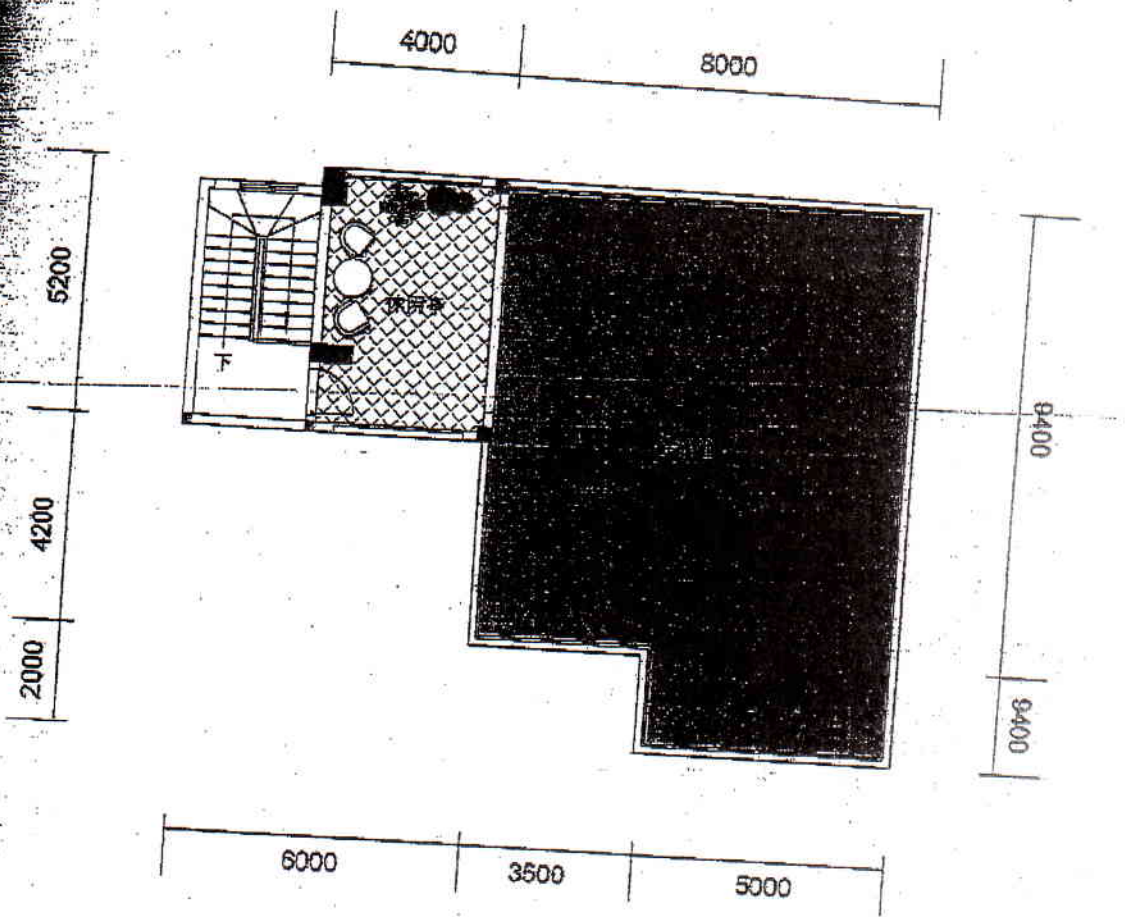
FORTY-SEVEN & FORTY-EIGHT



11栋>15层02单元>下层

对一致

邓先就 核: 张冠益



11栋>15层02单元>顶层



建筑整体



入户门



内部状况一



内部状况二



内部状况三



内部状况四



景观



门牌号

佛山市顺德区北滘镇东基路115号海畔嘉苑11座御海居1502号现场相片





中国邮政储蓄银行佛山朝安支行

Y900

估价对象

尚辉苑

福万家超市

汇峰酒店

省元惠小区

佛山红泰肛肠医院

桂苑小学

力建地产

汇峰酒店

汇峰酒店

汇峰酒店

汇峰酒店

汇峰酒店

汇峰酒店

汇峰酒店

汇峰酒店

汇峰酒店

汇峰酒店

汇峰酒店

汇峰酒店

汇峰酒店

汇峰酒店

汇峰酒店

汇峰酒店

汇峰酒店

汇峰酒店

汇峰酒店

汇峰酒店

汇峰酒店

汇峰酒店

汇峰酒店

汇峰酒店

汇峰酒店

汇峰酒店

汇峰酒店

汇峰酒店

汇峰酒店

汇峰酒店

汇峰酒店

汇峰酒店

汇峰酒店

汇峰酒店

汇峰酒店

汇峰酒店

汇峰酒店

汇峰酒店

汇峰酒店

汇峰酒店

汇峰酒店

汇峰酒店

汇峰酒店

汇峰酒店

汇峰酒店

汇峰酒店

汇峰酒店

汇峰酒店

汇峰酒店

汇峰酒店

汇峰酒店

汇峰酒店

汇峰酒店

汇峰酒店

汇峰酒店

汇峰酒店

汇峰酒店

汇峰酒店

汇峰酒店

汇峰酒店

汇峰酒店

汇峰酒店

汇峰酒店

汇峰酒店

汇峰酒店

汇峰酒店

汇峰酒店

汇峰酒店

汇峰酒店

汇峰酒店

汇峰酒店

汇峰酒店

汇峰酒店

汇峰酒店

汇峰酒店

汇峰酒店

汇峰酒店

汇峰酒店

汇峰酒店

汇峰酒店



营业执照

(副本) (副本号:1-1)

注册号 440681000036491

名称	广东信德资产评估与房地产土地估价有限公司
类型	有限责任公司(自然人投资或控股)
住所	佛山市顺德区大良文晖路29号逸林苑11座401、402、403、404、405号
法定代表人	梁伟雄
注册资本	人民币贰佰万元
成立日期	2000年03月13日
营业期限	长期
经营范围	企业整体资产评估;在全国范围内从事土地评估业务;房地产、机器设备、流动资产、无形资产的单项资产评估服务;房地产项目策划及可行性研究,工程造价咨询,房地产经纪中介及信息咨询服务。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动。)

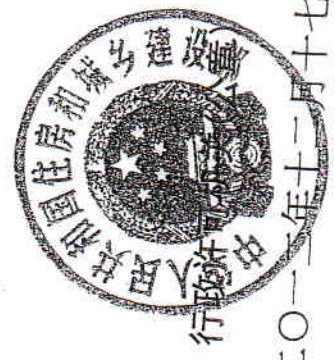


登记机关



2015年1月7日

根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国行政许可法》和《建设部关于纳入国务院决定的十五项行政许可的条件的规定》，经审查，该机构符合房地产估价机构资质行政许可条件，本行政许可机关决定准予其从事房地产估价活动。



二〇一五年十一月十七日

机构名称	广东信德资产评估与房地产土地估价有限公司
法定代表人 (执行合伙人)	梁伟雄
住所	广东省佛山市顺德区大良文晖路29号逸林苑11座401、402、403、404、405号
邮政编码	528300
联系电话	0757-22336318
营业执照注册号	440681000036491
组织形式	有限责任公司
成立日期	2000年3月13日
注册资本 (出资额)	人民币200万元
资质等级	一级
行政许可决定书号	建住房许(2012)409
证书编号	建房估证字(2012)090号
有效期限	2012年9月14日 至 2015年9月13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. 00062983

姓名 / Full name

张梅清

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

440682198006086032

注册号 / Registration No.

4420130097

执业机构 / Employer

广东信德资产评估与房地产土地估价有限公司

有效期至 / Date of expiry

2016-8-18

持证人签名 / Bearer's signature

张梅清

备注 / Observations



备注 / Observations

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. 00078373



姓名 / Full name

王浩

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

44060219830630241x

注册号 / Registration No.

4420130113

执业机构 / Employer

广东信德资产评估与房地产土地估价有限公司

有效期至 / Date of expiry

2016-8-18

持证人签名 / Bearer's signature

王浩

备注 / Observations



备注 / Observations