

房地产估价报告

估价项目名称：钟慧莲拥有的禅城区岭南大道北 121 号六座 601 房的房地产市场价值评估

委托方：佛山市禅城区人民法院

估价方：佛山市信欣房地产土地评估有限公司

估价人员：陈迅杰、夏恒

估价作业日期：二〇一五年一月二十三日至二〇一五年一月二十六日

估价报告编号：佛信房评字（2015）第 01045 号

目 录

一、致委托方函	3
二、估价师声明	4
三、估价的假设和限制条件.....	5
四、估价结果报告	7
(一) 委托方	7
(二) 估价方	7
(三) 估价对象	7
(四) 估价目的	8
(五) 价值时点	8
(六) 价值定义	8
(七) 估价依据	8
(八) 估价原则.....	9
(九) 估价方法.....	10
(十) 估价结果.....	10
(十一) 估价人员.....	10
(十二) 估价作业日期.....	10
(十三) 估价报告应用有效期.....	10
五、房地产估价技术报告.....	11
(一) 个别因素分析.....	11
(二) 区域因素分析.....	11
(三) 市场背景分析.....	13
(四) 最高最佳使用分析.....	14
(五) 估价方法选用.....	14
(六) 估价测算过程.....	14
(七) 估价结果确定.....	16
六、附件.....	17
(一) 估价对象现场照片(影印件)	
(二) 位置示意图	
(三) 估价机构营业执照(复印件)	
(四) 估价机构资格证书(复印件)	
(五) 房地产估价人员资格证书(复印件)	
(六) 《评估、核价委托书》、《佛山市禅城区房地产登记信息查询结果》(复印件)	

一、致委托方函

佛山市禅城区人民法院:

承蒙委托,我对位于禅城区岭南大道北121号六座601房在价值时点为2015年1月23日的公开市场价值进行了估价,为法院财产处置提供房地产市场价值参考依据。

估价人员的估价是依据国家标准《房地产估价规范》进行的,根据估价目的,遵循估价原则,按照估价工作程序,运用市场比较法,仔细考察估价对象的建筑特征及使用和维护情况,经过全面与细致的测算,并结合估价经验和对影响项目价值因素的分析,确定估价对象在2015年1月23日的房地产评估价值如下:

房 地 产 估 价 结 果 表

编号	名称	估价建筑面积(m ²)	权属人及所占份额	登记用途	公开市场价值		备注
					小写(万元)	建筑面积单价(元/m ²)	
1	禅城区岭南大道北121号六座601房	101.73	钟慧莲占全部	住宅	98.54	9686.35	钢混结构 18层。
合计		101.73			98.54	9686.35	
		大写(人民币): 玖拾捌万伍仟肆佰元整					

法定代表人: 

佛山市信欣房地产土地评估有限公司

二〇一五年一月二十六日



二、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的和准确的;
- 2、本估价报告中的分析、意见和结论是依据房地产估价原则结合我们自己公正的专业分析、意见和结论,但同时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/T50291—1999)和广东省有关估价规定进行分析,形成意见和结论,撰写本估价报告;
- 5、我们估价师陈迅杰及夏恒于2015年1月23日已对本估价报告中估价对象进行了实地查勘,但我们对估价对象的现场查勘仅限于其外观和使用状况,对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分,依据委托方提供的资料进行估价,我们不承担对估价建筑结构质量进行检测的责任。我们在专业知识和业务范围内力求报告真实、准确;
- 6、没有人对本估价报告提供重要专业帮助;
- 7、本估价报告依据了委托方提供的相关资料,委托方对资料的真实性负责;因资料失实造成估价结果有误的,估价机构和估价人员不承担相应的责任;
- 8、本次估价仅对估价对象房地产价格作出合理估算,不应作为其权属确认的依据,有关权属方面的界定应以有关部门认定的结果为准。

房地产估价师: 陈迅杰

注册证号: 4420060019

房地产估价师: 夏恒

注册证号: 4420050129

三、估价的假设和限制条件

- 1、估价结果为法院财产处置提供房地产市场价格参考依据，不做其他用途；
- 2、我方人员对估价对象作了一般性的外部察看，对本估价报告中的估价对象的建筑结构、室外状况进行了实地查看并进行记录，本次估价未对估价对象做建筑物基础和结构上的测量和实验，本次评估基于假设其无基础、结构等方面的质量问题且正常使用的状况；
- 3、基于本次价值时点条件下的估价目的，估价对象能够按合理的方式和交易时间在公开市场上自由转让，且有足够多的卖方和买方。估价中不考虑特殊买家的附加出价，交易双方所获信息是平等或对称的，并谨慎对待出售房地产及相关权益；
- 4、本估价报告中依据的与估价对象有关的产权状况是根据委托方提供的《佛山市禅城区房地产登记信息查询结果》复印件等资料所记载的内容，委托方和相关当事方对其所提供全部资料的真实性、合法性及合理使用估价报告负责，权属及估价面积如与国家相关确权部门确认的面积有差异，本公司保留对报告书的修正权；
- 5、本报告应用有效期为一年，自二〇一五年一月二十六日至二〇一六年一月二十五日，如在此期间房地产市场发生较大变化，估价结果应作适当调整或重新估价；
- 6、本估价报告未考虑估价对象因出售、应收应付款、应缴税费等对估价价值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价对象估价价值的影响；
- 7、委托方未能提供估价对象详细的土地状况资料，本报告假设其土地为国有出让类型，用途为住宅进行评估，其土地状况应以佛山市禅城区国土部门确定为准，如估价对象的实际情况与假设前提不符，应对评估报告作相应的调整；
- 8、本公司估价人员对估价对象进行了现场拍照记录，但由于权属人不配合未能进入室内进行勘察，本报告按估价对象室内具有一般装修标准进行评估。如估价对象的实际情况与假设前提不符，应对评估报告作相应的调整；

9、据了解，本估价对象已设定抵押他项权，估价人员未对委托方的还款情况进行跟踪，敬请报告使用人注意！

10、本报告的全部或部分内容未经估价机构同意不得发表于任何公开媒体上。

四、估价结果报告

(一) 委托方

委托方名称：佛山市禅城区人民法院

(二) 估价方

估价方名称：佛山市信欣房地产土地评估有限公司

房地产估价资质证书编号：粤房估证字贰 1300001-1/1

房地产估价资质等级：贰级

房地产估价资质有效期限：2015年06月23日止

法定代表人：夏恒

估价方地址：佛山市禅城区福宁路213号君宁大厦一座写字楼1702室

联系电话：(0757) 83996476、(0757) 83996435

(三) 估价对象

1、估价对象的范围：

禅城区岭南大道北121号六座601房，建筑面积为101.73m²。

2、估价对象的地理位置与周边设施状况及环境状况：

编号	坐落	四至				基础及公共配套设施、环境及其它
		东	南	西	北	
1	禅城区岭南大道北121号六座601房	空地	黎明二路	岭南大道北	石湾街道办事处	基础设施完善，六通一平；公共配套设施齐全。附近有丽日华庭、东江花苑、慧港国际、碧桂园城市花园、星海岸等高档住宅小区；临岭南大道北，交通便利。

3、估价对象的产权状况

房产部分：

编号	坐落	登记建筑面积(m ²)	登记用途	权属人及占有份额	权利号码	房屋所有权的取得方式	他项权证
1	禅城区岭南大道北121号六座601房	101.73	住宅	钟慧莲占全部	0100142038	购买	已设定他项权
合计		101.73					

土地：

编号	终止日期	共(自)用面积(m ²)	设定用途	土地证号	地号	设定使用权类型	设定使用权性质
1	--	--	住宅	--	--	出让	国有

4、估价对象的实物状况:

序号	项目	竣工年月	工程结构	工程装修、设施设备	其它
1	禅城区岭南大道北121号六座601房	2012年	钢混结构 18层	经现场勘察,估价对象位于高层电梯楼宇的第六层,建筑物外墙贴小方砖,铝合金窗、不锈钢门。房屋东南朝向,通风采光较好。	水电卫生设施齐全、维护保养较好,综合成新率为96%。

(四) 估价目的

为法院财产处置提供房地产市场价值参考依据。

(五) 价值时点

二〇一五年一月二十三日

(六) 价值定义

本次估价提供的房地产价值是估价对象在本报告书所列明的目的和假设限制条件下于价值时点的公开市场价值标准。

(七) 估价依据

1、有关的法律、法规:

- 1) 《中华人民共和国土地管理法》
- 2) 《中华人民共和国城市房地产管理法》
- 3) 《中华人民共和国城市规划法》
- 4) 《物权法》

5) 广东省人民政府、佛山市人民政府及有关部门颁布的有关政策、规定、实施办法、通知等法规文件

2、有关技术标准:

《房地产估价规范》(GBT/50291-1999)

3、估价机构掌握的相关影响房地产价格估价的资料:

- 1) 佛山市近期统计资料
- 2) 估价对象所处区域的区位条件资料

4、其他资料:

1) 估价对象《佛山市禅城区房地产登记信息查询结果》等权属证明复印件

2) 估价人员现场勘察、调查并收集的相关资料

3) 评估、核价委托书

(八) 估价原则

估价中我们遵循以下估价原则：

1、独立客观公正原则

独立，是要求房地产估价时不应受外界不合理因素的干扰和影响；客观，是要求房地产估价时要尽可能的减少估价人员的主观意志对估价过程和估价结论的影响；公正，是要求房地产估价时必须站在中立的立场上，不偏袒当事人的某一方，特别是不可有意无意的偏向委托方。

2、合法原则

国家的土地制度、房地产法规、城市规划等法律和法规是影响房地产价格的重要因素，房地产的权益只有在法律规定的范围内才具有经济上的价格。因此，房地产的价格估价必须以房地产的权益合法为前提。

3、替代原则

同类功能和用途的商品具有可替代性，某一房地产的价格会受到与其同类的可替代的房地产价格的影响和制约。因此，估价对象房地产的价格可通过对同类型房地产价格的比较修正来替代。

4、价值时点原则

房地产的价格会随着社会、政治、经济等情况的发展变化而不断地变动，因而在不同的时点上，同一个房地产往往有不同的价格水平。因此，必须确定价格的价值时点，才能确定估价对象在某一时点上的价格。

5、最高最佳使用原则

房地产估价应当以估价对象的最高最佳使用为前提。最高最佳使用是指法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理论证，能使估价对象产生最高价值的使用。

(九) 估价方法

根据国家有关房地产估价的规定,综合估价对象的特点及我们所掌握的资料,确定采用市场比较法评估。理由如下:

估价对象所在区域较为成熟,类似房地产近期交易案例较多,最适宜采用市场比较法评估;另估价对象为成套单元住宅,不宜采用成本法评估,而估价对象为住宅类物业,其收益价值与市场价值有差异较大,也不适宜采用收益法评估,故本次评估仅采用市场比较法进行评估。

(十) 估价结果

估价人员根据估价目的,遵循估价原则,按照估价工作程序,运用科学的估价方法,仔细考察估价对象的建筑特征及使用和维护情况,经过全面与细致的测算,并结合估价经验和对影响项目价值因素的分析,符合本估价报告各项假设及限制条件下综合确定估价对象在2015年1月23日的评估价值:

公开市场价值:¥98.54万元,大写人民币玖拾捌万伍仟肆佰元整。

(十一) 估价人员

房地产估价师: 陈迅杰

房地产估价师: 夏明

注册证号: 4420060019

注册证号: 4420050129

(十二) 估价作业日期

二〇一五年一月二十三日至二〇一五年一月二十六日。

(十三) 估价报告应用有效期

二〇一五年一月二十六日至二〇一六年一月二十五日。

五、估价技术报告

(一) 个别因素分析:

1、估价对象的范围:

禅城区岭南大道北 121 号六座 601 房, 建筑面积为 101.73m²。

2、估价对象的地理位置与周边设施状况及环境状况:

编号	坐落	四至				基础及公共配套设施、环境及其它
		东	南	西	北	
1	禅城区岭南大道北121号六座601房	空地	黎明二路	岭南大道北	石湾街道办事处	基础设施完善, 六通一平; 公共配套设施齐全。附近有丽日华庭、东江花苑、慧港国际、碧桂园城市花园、星海岸等高档住宅小区; 临岭南大道北, 交通便利。

3、估价对象的产权状况

房产部分:

编号	坐落	登记建筑面积(m ²)	登记用途	权属人及占有份额	权利号码	房屋所有权的取得方式	他项权证
1	禅城区岭南大道北121号六座601房	101.73	住宅	钟慧莲占全部	0100142038	购买	已设定他项权
合计		101.73					

土地:

编号	终止日期	共(自)用面积(m ²)	设定用途	土地证号	地号	设定使用权类型	设定使用权性质
1	--	--	住宅	--	--	出让	国有

4、估价对象的实物状况:

序号	项目	竣工年月	工程结构	工程装修、设施设备	其它
1	禅城区岭南大道北121号六座601房	2012年	钢混结构18层	经现场勘察, 估价对象位于高层电梯楼宇的第六层, 建筑物外墙贴小方砖, 铝合金窗、不锈钢门。房屋东南朝向, 通风采光较好。	水电卫生设施齐全、维护保养较好, 综合成新率为96%。

(二) 区域因素分析:

(1) 区域概况

佛山市位于中国广东省中南部, 地处珠江三角洲腹地, 东倚广州, 南邻港

澳，地理位置优越。佛山位于亚太经济发展活跃的东亚和东南亚的交汇处，与广州同处在中国最具经济实力和活力之一的珠江三角洲经济区中部，共同构建“广佛经济圈”。

禅城区是佛山市五个行政区之一，是佛山政治、金融、文化、教育、科技、信息和物流中心，为佛山市人民政府驻地，总面积 154.68 平方公里，常住人口 58 万人。禅城区有着优越的地理环境和自然条件，地处珠江三角洲腹地，境内河流纵横，地势平坦，土地肥沃，气候温和，特产丰富，经济网站文化一向较为发达。禅城区东距南方大都市广州仅 6 公里，东南距香港 96 公里，南距澳门 135 公里，广珠（海）、广湛（江）公路和广茂铁路横贯境内，距佛山机场仅 6 公里。

（2）交通条件

佛山市中心区距广州三大交通枢纽（广州新白云机场、广州南沙港、广州火车站）车程均在 1 小时之内。佛山毗邻港澳，至香港 231 公里，至澳门 143 公里，使佛山能够充分地利用港澳的市场优势和国际性大都市的地位，推动佛山能广泛地参与世界经济，走向国际化。

禅城区东距南方大都市广州仅 6 公里，东南距香港 96 公里，南距澳门 135 公里，广珠（海）、广湛（江）公路和广茂铁路横贯境内，距佛山机场仅 6 公里。区内设有广佛地铁，横跨广州的海珠区、荔湾区和佛山的禅城区、南海区，呈东西走向。线路西起佛山市魁奇路，东达广州市沥滘，总长约 32.16 公里，全线共设站 21 座，其中广州设站 10 个，佛山 11 个。魁奇路——西朗段已于 2010 年 11 月通车。

（3）基础及公共配套设施

禅城，是粤剧发源地和著名的陶瓷之乡、武术之乡、民间艺术之乡。南风古灶五百年薪火不绝，900 多年历史的祖庙享有“东方民间艺术之宫”的美誉，梁园、仁寿寺等古迹让人流连忘返。还有享誉海内外的精致生动的剪纸、巧夺天工的秋色、精巧绝伦的石湾陶塑等。禅城文化是岭南文化的杰出代表之一。

禅城区重点发展高新技术产业，科技综合竞争力不断增强。目前，全区

拥有国家级生产力促进中心 1 个，国家级工程研发中心 1 个，省级工程研发中心 12 个，市级研发中心 25 个，省级高新技术企业 124 家。南庄镇和张槎、澜石、石湾街道为广东省专业镇技术创新试点。禅城区拥有“国家建筑卫生陶瓷特色产业基地”、“中国童装设计研究中心”以及“国家火炬计划佛山精密制造产业基地”，是广东省首批知识产权区域示范试点。

禅城区商业繁荣，物流发达，居住环境优美。辖区内有祖庙商业街、百花广场、东方广场、东建世纪广场、流行前线等著名商业网点，文化、体育设施和娱乐场所星罗棋布。惠景城、玫瑰园、环湖花园、湖景湾、丽日豪庭、汇银城市花园等是近年来开发建设的中高档住宅社区。

（4）环境状况

禅城区悠久的历史传统文化传统，日新月异的现代化都市建设，良好的城市管理，独特的人文景观以及和谐的人居环境，使佛山先后获得“国家卫生城市”、“国家历史文化名城”、“国家优秀旅游城市”、“国家园林城市”、“全国社会治安综合治理先进单位”、“全国社区建设示范区”、“全国残疾人康复工作示范区”和联合国“人类住区优秀范例城市”等多项殊荣。

（5）规划限制

禅城处于广佛经济圈“中心轴线”的显著位置，区位优势、产业优势非常明显。禅城将打造为以商业、人居、金融、旅游为特色的现代化城市。正在建设中的项目有：东华里岭南天地、汾江河“清明上河图”、禅西新城等。

广佛地铁的开通，不仅为旅游、交通提供更便捷、更舒适的出行条件，禅城区许多商用、住宅楼盘凭借广佛同城化与地铁沿线之势拔地而起。佛山城市定位的升级和区域规划的完善，显示佛山商业地产巨大的发展潜力，广佛地铁以及相关交通设施的配备成为佛山商业地产发展的引擎。

（三）市场背景分析

全国房地产市场政策环境在上半年总体处于调控高压态势，从中央到地方，土地、信贷、税费等楼市调控政策相继出台，持续形成对市场的压力，目的在于抑制房价过快上涨，挤出楼市中不合理的投资投机需求。从中央各部门的表态来看，在经济已现过热趋势、CPI 过高、通胀预期加强，加上当前房价并没

实质性的下跌情况下，政策调控短期内难以得到松弛。

2014年1月份佛山市新建住宅销售、预售业绩中，楼市呈现“量价齐跌”的现象：全市的一手住宅成交套数为5439套，环比下跌28.52%；成交面积收于62.89万平方米，环比下跌26.01%；成交金额为526741.99万元，环比下跌28.04%；平均成交价格为8375.74元/平方米，环比下跌2.74%。而存量住宅买卖成交套数及成交面积分别有5.33%及5.42%的减幅。这主要除了与春节淡季因素有关，也受银行钱荒蔓延、购房意愿减弱影响。

(四) 最高最佳使用分析：

最高最佳使用原则要求房地产估价应以估价对象的最高最佳使用为前提进行。所谓最高最佳使用，是指法律上许可、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象得价值达到最大的一种最可能的使用。据估价人员现场勘查现实用途与《佛山市禅城区房地产登记信息查询结果》记载法定用途一致。考虑估价对象的地理位置和周边自然与人文经济环境及其实际特点，从发展趋势和利用现状来看，确定估价对象现实用途为其最高最佳使用途径。

(五) 估价方法选用：

根据国家有关房地产估价的规定，综合估价对象的特点及我们所掌握的资料，确定采用市场比较法评估。理由如下：

估价对象所在区域较为成熟，类似房地产近期交易案例较多，最适宜采用市场比较法评估；另估价对象为成套单元住宅，不宜采用成本法评估，而估价对象为住宅类物业，其收益价值与市场价值有差异较大，也不适宜采用收益法评估，故本次评估仅采用市场比较法进行评估。

(六) 估价测算过程

市场比较法：选择与估价对象地段邻近、用途相同、建筑结构相似、交易时间接近的交易案例3宗，考虑交易情况、交易时间、区域因素、个别因素等差异进行修正，确定估价对象的市场价值。

市场比较法公式为：评估单价=比较案例价格×交易情况修正×交易日期修正×区域因素修正×个别因素修正

(1) 根据近期房地产交易的价格信息选择三个相近区域、相同结构、相同用途的可比较实例，见下表。

比较因素条件说明表

项目		估价对象	比较案例 A	比较案例 B	比较案例 C
位置		禅城区岭南大道北 121号六座601房	东江国际 住宅	东江国际 住宅	碧桂园城市花 园住宅
法定用途		住宅	住宅	住宅	住宅
建筑结构		钢混	钢混	钢混	钢混
成交价格（元/m ² ）			9749.66	8872.25	9366.50
成交日期			近期	近期	近期
交易情况			正常	正常	正常
区域因素	道路通达程度	较好	较好	较好	较好
	公交便捷程度	较好	较好	较好	较好
	商服繁华程度	一般	一般	一般	一般
	环境、景观	一般	一般	一般	一般
	基础设施	完善	完善	完善	完善
	公共配套设施	齐全	齐全	齐全	齐全
	城市规划限制	商住区	商住区	商住区	商住区
个别因素	平面结构布局	较好	较好	较好	较好
	环境、景观	一般	较好	一般	较好
	结构、工程质量	钢混、较好	钢混、较好	钢混、较好	钢混、较好
	装修及设施设备	一般	一般	毛坯	毛坯
	楼层	6	10	8	8
	朝向	东南	南	东南	南北
	通风采光	较好	较好	较好	较好
	成新率	96%	96%	96%	98%

(2) 比较因素条件指数表

项目		估价对象	比较案例 A	比较案例 B	比较案例 C
成交日期		100	100	100	100
交易情况		100	100	100	100
区域因素	道路通达程度	100	100	100	100
	公交便捷程度	100	100	100	100
	商服繁华程度	100	100	100	100
	环境、景观	100	100	100	100
	基础设施	100	100	100	100
	公共配套设施	100	100	100	100

	城市规划限制	100	100	100	100
	修正系数之和	100	100	100	100
个别因素	平面布局	100	100	100	100
	环境、景观	100	100	100	103
	结构、工程质量	100	100	100	100
	装修及设施设备	100	100	90	90
	楼层	100	102	101	101
	朝向	100	99	100	101
	通风采光	100	100	100	100
	成新率	100	100	100	102
	修正系数之和	100	101	91	97

(3) 对估价对象与可比较实例之间的交易日期、交易情况、区域因素和个别因素等进行比较修正, 根据公式: 比准价格=交易单价×交易日期修正系数×交易情况修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数, 计算得出比准价格, 具体计算见下表:

因素比较修正计算表

可比较实例	比较案例 A	比较案例 B	比较案例 C
交易单价 (元/m ²)	9749.66	8872.25	9366.50
交易期日修正	100/100	100/100	100/100
交易情况修正	100/100	100/100	100/100
区域因素修正	100/100	100/100	100/100
个别因素修正	100/101	100/91	100/97
比准价格 (元/m ²)	9653.13	9749.73	9656.19
实例所占权重	1/3	1/3	1/3
评估单价 (元/m ²)	9686.35		

(4) 评估价值=评估单价×建筑面积=9686.35×101.73=985392.39 (元), 取整为 98.54 万元。

(七) 估价结果的确定

1、估价人员根据估价目的, 遵循估价原则, 按照估价工作程序, 运用科学

的估价方法, 仔细考察估价对象的建筑特征及使用和维护情况, 经过全面与细致的测算, 并结合估价经验和对影响项目价值因素的分析, 采用市场比较法进行了测算, 确定估价对象在 2015 年 1 月 23 日的公开市场价值总计为人民币玖拾捌万伍仟肆佰元整 (小写 ¥98.54 万元)。

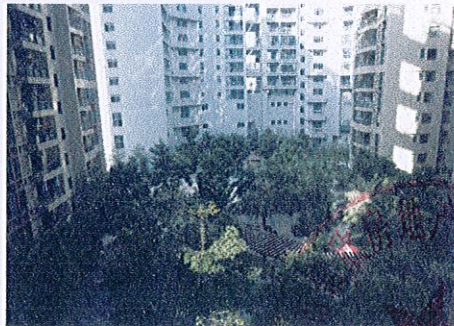
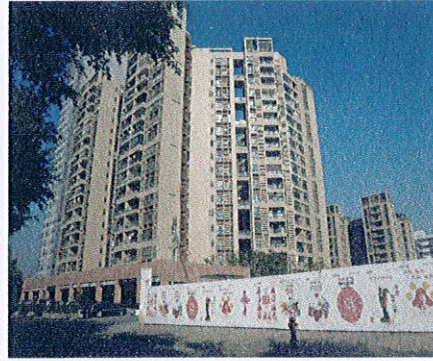
具体详见如下:

房 地 产 估 价 结 果 表

编号	名称	估价建筑面积(m ²)	权属人及所占份额	登记用途	公开市场价值		备注
					小写(万元)	建筑面积单价(元/m ²)	
1	禅城区岭南大道北121号六座601房	101.73	钟慧莲占全部	住宅	98.54	9686.35	钢混结构 18层。
合计		101.73			98.54	9868.35	
		大写(人民币): 玖拾捌万伍仟肆佰元整					

六、附 件

- (一) 估价对象现场照片 (影印件)
- (二) 位置示意图
- (三) 估价机构营业执照 (复印件)
- (四) 估价机构资格证书 (复印件)
- (五) 房地产估价人员资格证书 (复印件)
- (六) 《评估、核价委托书》、《佛山市禅城区房地产登记信息查询结果》 (复印件)



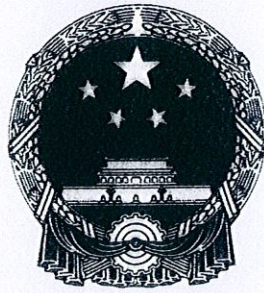
禅城区岭南大道北 121 号六座 601 房

权证号码: 0100142038



估价对象位置示意图





营业执照

(副本) (副本号:1-1)

注册号 440602000017920

名称 佛山市信欣房地产土地评估有限公司
 类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
 住所 佛山市禅城区福宁路213号君宁大厦一座写字楼1702室
 法定代表人 夏恒
 注册资本 人民币壹佰万元
 成立日期 2004年07月23日
 营业期限 长期
 经营范围 房地产评估, 房地产投资咨询, 房地产项目可行性研究。(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



2014年5月22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。

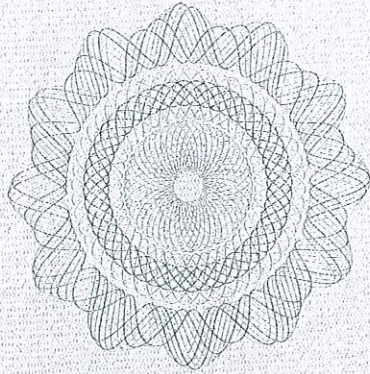


行政许可机关

2012年06月23日

机构名称	佛山市信欣房地产土地评估有限公司
法定代表人 (执行合伙人)	刘杰林
住所	佛山市禅城区福宁路213号君宁大厦一座写字楼1702室
邮政编码	528000
联系电话	0757-83332135
营业执照注册号	4406020000017920
组织形式	有限责任(公司)
成立日期	2004年07月23日
注册资本 (出资数额)	100万元
资质等级	贰级
行政许可决定书号	粤建许准(2012)779号
证书编号	粤房估证字贰1300001-1/1
有效期限	2015年06月23日止





注
备

（志庆代志人 马子 张...）
（...）
2014年6月9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. 00084742



姓名 / Full name

陈迅杰

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

44060319790116341X

注册号 / Registration No.

4420060019

执业机构 / Employer

佛山市信欣房地产土地评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2015-7-8

持证人签名 / Bearer's signature

陈迅杰

本书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本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. 00086863



姓名 / Full name

夏恒

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

42220219731121001X

注册号 / Registration No.

4420050129

执业机构 / Employer

佛山市信欣房地产土地评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2017-10-19

持证人签名 / Bearer's signature



佛山市禅城区人民法院 评估、核价委托书

(2015)佛城法评字第15号

佛山市信欣房地产土地评估有限公司

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,经摇珠确定委托贵公司对本院(2014)佛城法执字第3309号案中佛山市禅城区岭南大道北121号六座601房进行评估。

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。

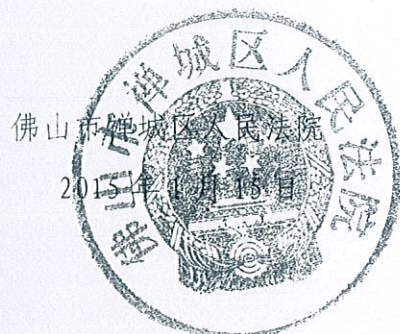
二、评估机构在完成现场勘查后(标的物不需要进行现场勘查的自收到评估委托书起)10日内必须将评估报告一式六份交到本院执行局内勤,报告内必须附有3张以上的标的物的照片。如因特殊情况不能按时提交报告的,应在期限届满前3日内以书面形式向本院说明原因和提出延期申请,如无特殊情况又不能按时提交评估报告的,取消6个月参与本院摇珠的资格。

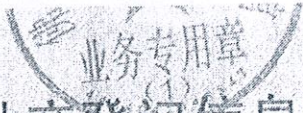
三、当事人对评估报告提出异议的,评估机构须在收到异议书之日起3日内作出书面答复。

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:赵昌斌 联系电话:0757-83217749

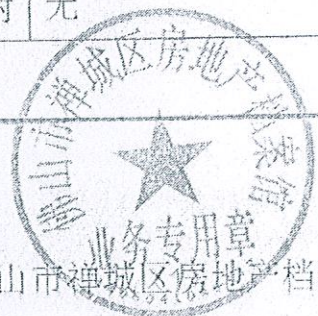




佛山市禅城区房地产登记信息查询结果

重要说明：本查询结果涂改、复印无效，不作权利凭证，仅供参考。本查询结果依据佛山市禅城区房地产登记信息系统。查询人对本查询结果负有保密义务，如给当事人造成损失及其他后果，查询人应负完全责任。如对查询结果有异议，可在三日内书面提出。

查询编号	374477	查询日期	2014-8-14 10:10:39
房屋坐落	禅城区岭南大道北121号六座601房		
权利人	钟慧莲		
权证号码	0100142038		
建筑结构	钢筋混凝土结构		
建筑层数	壹拾捌层		
建筑面积	壹佰零壹点柒叁平方米		
	其中住宅面积	壹佰零壹点柒叁平方米	
占有份额	全部	登记时间	2013-7-4
有无抵押	有	有无查封	无
备注			



佛山市禅城区房地产档案馆

2014-8-14

佛山市禅城区房屋登记中心 查询结果信息一览表

法院案件信息

案号	(2014)佛城法执字第3309号	查询对象	钟慧莲
证件类型	身份证	证件号码	440222197401222222
承办人	赵昌斌	书记员	陈欣健

房产坐落	禅城区岭南大道北121号六座601房		
房产证号	0100142038		
地号			
面积	101.73	购房性质	
合同编号		套内面积	
楼名及栋号		房号	
房产类型	住宅	份额比例	全部
交易登记时间	2013/07/04	反馈人	任国勇
		反馈录入日期	2014/10/22 08:39:59
备注			

控制信息	抵押权人	抵押贷款金额	查封机关	查封文号	查封期限截止
			佛山市禅城区人民法院	(2014)佛城法民三初字第1816-1号	2016/08/21
	冷广萍	680000.00			

制表单位：佛山市禅城区房屋登记中心

制表时间：2014/10/22 09:13:14