

# 房地 产 估 价 报 告

估价项目名称: 李伟峰位于中山市坦洲镇南坦路 256 号富丽  
达花园 2 幢 403 房的房地产市场价值评估

委 托 方: 广东省中山市第二人民法院

审 执 案 号: (2019) 粤 2072 执 3841 号

估 价 方: 广东中展土地房地产与资产评估咨询有限公司

估 价 人 员: 吴文俊 (注册号: 4220040159)

刘 华 (注册号: 4420110264)

估价报告出具日期: 2019 年 10 月 30 日

估价报告编号: 中展房估字[2019]第 0901 号

## 一、致估价委托人函

广东省中山市第二人民法院：

受贵方委托，我公司对位于中山市坦洲镇南坦路 256 号富丽达花园 2 幢 403 房的房地产进行了价值评估，委托方提供的房地产相关资料有：（1）《广东省中山市第二人民法院评估委托书》：（2019）粤 2072 执 3841 号；（2）《中山市不动产登记资料查询结果》；（3）《中山市第二人民法院查封（扣押）财产清单》。估价目的是：为法院处理案件提供房地产拍卖时的评估价值，该评估价值为房地产的公开市场价值扣减卖方税费及欠款后的余额。价值时点是：2019 年 10 月 25 日。估价对象土地使用权分摊面积为 19.70 平方米，房屋建筑面积为 104.27 平方米。

在整个估价过程中，注册房地产估价师遵循独立、客观、公正的原则，按照国家制定的《房地产估价规范》及《城镇土地估价规程》，在对估价对象进行了实地查看、广泛收集有关市场信息和估价对象信息的基础上，结合影响估价对象价值的具体因素，估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，运用比较法、收益法、重置成本法的估价方法，仔细考察估价对象的建筑特征及使用维护情况，经过全面细致的测算，并结合估价经验和对影响价值因素具体分析，最终确定估价对象于价值时点的评估价值为**大写人民币柒拾肆万伍仟柒佰柒拾捌元整（小写：¥745,778 元）**，评估值精确到个位，详见下表：

座落（权利人）	土地使用面积（m <sup>2</sup> ）	房屋建筑面积（m <sup>2</sup> ）	房地产单价（元/m <sup>2</sup> ）	房地产市场价值（元）	卖方转让时应缴纳的税费（元）	水费、电费、物业管理费等欠款（元）	扣减卖方税费及欠款后的评估价值（元）
中山市坦洲镇南坦路 256 号富丽达花园 2 幢 403 房（李伟峰）	19.70	104.27	8,500	886,295	140,338	179	745,778
合计	19.70	104.27	---	886,295	140,338	179	745,778

另外，受委托方要求，需对中山市坦洲镇南坦路 256 号富丽达花园 2 幢 403 房的室内部分财产进行统计及估值，得出其市场价值为**大写人民币贰佰元整（小写：¥200 元）**。【详见室内财产清单评估明细表】

法人代表签名：

吴文俊

广东中展土地房地产与资产评估咨询有限公司

2019 年 10 月 30 日

# 目 录

一、致估价委托人函	1
二、估价师声明	3
三、估价的假设、限制条件和特殊说明	4
四、房地产估价结果报告	7
五、附件	14

## 二、估价师声明

### 我们郑重声明：

- 1、我们在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》、《房地产估价基本术语标准》及《城镇土地估价规程》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 5、参与估价的估价人员对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，对本估价报告中涉及的估价对象的建筑结构、室内外状况分别进行了实地查看并进行记录，但仅限于估价对象的外观与目前维护管理状况；因委托人提供的资料有限，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鉴定的责任。
- 6、没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。
- 7、本报告仅供委托方用于报告书所列明的估价目的而作，不得用于其它用途，未经本公司书面授权，本报告书的内容及附件不得发表于任何公开媒体上。
- 8、本报告仅是在报告中说明的假设条件下对估价对象正常市场价值进行的合理估算，报告中对权属情况的披露不能作为对其权属确认的依据，估价对象权属界定以有权管理部门认定为准。

注册估价师	估价师注册号	签名
吴文俊	4220040159	吴文俊
刘华	4420110264	刘华

### 三、估价假设、限制条件和特殊说明

#### 一、本次估价的一般假设：

- 1、估价对象产权明晰、手续齐全，可在公开市场上自由转让。
- 2、市场供应关系、市场结构保持稳定，未发生重大变化或实质性改变。
- 3、交易双方都具有完全市场信息，对交易对象具有必要的专业知识，不考虑特殊买家的附加出价。
- 4、交易双方的交易目的都是追逐自身最大经济利益，在适当的期间完成谈判和交易，洽谈交易期间物业价值将保持稳定。
- 5、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。
- 6、委托方提供了估价对象的相关资料，我们未向政府有关部门进行核实，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。
- 7、根据《广东省中山市第二人民法院评估委托书》，本报告中的“评估价值”定义为房地产公开市场价值扣减预计转让时的卖方税费及估价对象欠缴水费、电费、燃气费、物业管理费等费用后的余额。

#### 二、未定事项假设

- 1、本次评估未作实地丈量和权属查验，评估时所用的土地批准用途、用地面积、建筑面积、房屋用途等数据以委托方提供的“中山市不动产登记资料查询结果”等资料上注明的为准。
- 2、本次估价对象受委托方有关人员现场指认、若与实际不符，应重新估价；评估人员根据现场实际情况，仅对地面建筑部分外观进行实地查勘，未对估价对象做建筑物基础和结构上、地下管线等隐蔽工程的测量和实验，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，本次评估假设估价对象能正常安全使用，并无基础、结构、地下管线等隐蔽部位方面的重大质量问题。

3、本次估价是以提供给估价机构的估价对象不存在抵押权、典权、查封等他项权利为假设前提；本次评估的是房地产市场价格，由于在交付中可能会涉及其他欠款等，因此，我方对过户时其他相关专业费用及手续费用（如诉讼费或拍卖佣金等）不作考虑。特提请报告使用人关注！

4、根据《中山市不动产登记资料查询结果》记载，估价对象土地权属性质为国有，土地使用权类型为出让，土地用途为城镇住宅用地，房屋规划用途为住宅。本评估报告中的估价对象卖方转让时应缴交的税费和水费、电费、梯灯费、污水处理费、物业管理费（不含违约金），详见第十四项“其它相关事项说明”，无欠燃气费。具体缴纳的卖方税费以日后拍卖实际成交金额为依据，并由相关权利人到中山市自然资源局、中山市税务局等行政部门核准的数据为准，提请报告使用人关注，由此产生的各种影响，我司不承担相应的责任。

### 三、背离事实假设

1、估价结果是反映估价对象在本次估价目的下的市场价格参考，估价时没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，也没有考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对评估价值的影响，当上述条件发生变化时，评估结果一般亦发生变化。

2、估价结果未考虑估价对象及其所有权人已承担的债务，或有债务及经营决策失误或市场运作失当对其价值的影响。

### 四、不相一致假设

本次估价无不相一致假设。

### 五、依据不足假设

本次估价无依据不足假设。

### 六、估价报告使用限制

1、本评估结果仅提供给委托方运用于现行评估目的，未经本公司书面同意，不得将报告及附件给无关的单位或个人；

2、本评估结果仅在本次评估目的及评估对象所处现行条件不变的情况下有效；不考虑市场通货膨胀影响及市场萎缩情况的因素；

3、本评估结果自估价报告出具之日起，法律、法规和有关政策不变及房地产市场价格波动不大时，有效使用期限为壹年，即自二〇一九年十月三十日至二〇二〇年十月二十九日，若此期间法律、法规和相关政策以及房地产市场等有较大变化，估价结果需作相应的调整或重新估价。

#### 4、其他必要的说明

(1) 本报告中的计价货币均为人民币，为便于应用，评估总价已取整至个位。

(2) 实际估价测算过程中，我们对数据采用连续计算方式测算，故可能出现报告列示的部分等式中，数据经四舍五入取整后左右两边不完全一致的情况，该现象不影响最终测算结果的准确性。

(3) 在现场勘查时，估价对象室内有家私电器等，依委托方要求，对该室内部分财产作出估值，依据委托方提供室内财产评估清单，评估人员进行了现场勘察，其工程量或规格型号等数据以评估人员现场清点的结果为计算依据（详见室内财产评估明细），如若相关权利人对室内财产清单有异议，应重新核实其财产范围。另外，由于室内家私电器属房屋固定装修以外的财产，因此，估价人员对其进行单独估值，不作为房屋自身的价值考虑。

## 四、房地产估价结果报告

### (一)、委托方

委托人名称：广东省中山市第二人民法院

电话：18198800871、18198800381

### (二)、估价方

广东中展土地房地产与资产评估咨询有限公司

备案证书编号：粤房估备字贰 1100005

地址：中山市石岐区东明路 22 号 203 卡

法定代表人：吴文俊

联系电话：0760—88708366、13631198706

### (三)、估价目的

为法院处理案件提供房地产拍卖时的评估价值，该评估价值为房地产的公开市场价值扣减卖方税费及欠款后的余额。

### (四)、估价对象

估价对象为李伟峰位于中山市坦洲镇南坦路 256 号富丽达花园 2 幢 403 房的房地产，估价对象土地使用权分摊面积为 19.70 平方米，房屋建筑面积为 104.27 平方米，其概况如下：

#### 1、登记状况

(1) 登记情况：根据委托方提供的《中山市不动产登记资料查询结果》，估价对象的权利人为李伟峰，坐落：中山市坦洲镇南坦路 256 号富丽达花园 2 幢 403 房；土地使用权分摊面积为 19.70 平方米，土地用途为城镇住宅用地，土地使用权性质为出让，土地权属性质为国有，登记时间为 2017 年 03 月 20 日，使用期限为 2062 年 12 月 01 日止；房屋建筑面积为 104.27 平方米，专有建筑面积为 94.62 平方米，



分摊建筑面积为 9.65 平方米，房屋规划用途为住宅，房屋性质为市场化商品房，房屋结构为钢筋混凝土结构，共有情况为单独所有，总层数为 8 层，所在层位于第 4 层，登记时间：2017 年 03 月 20 日；权属状态为现势；房屋所有权取得方式为购买。

(2) 抵押情况：

抵押权人为中山市三角万利小额贷款有限公司，不动产登记证明号：粤（2017）中山市不动产证明第 0111326 号，登记时间：2017 年 08 月 23 日。

(3) 查封情况：

查封机关名称为中山市第二人民法院，申请执行人为中山市三角万利小额贷款有限公司，查封期限起为 2018 年 05 月 18 日，查封期限止为 2021 年 05 月 18 日，查封登记时间为 2018 年 05 月 18 日，查封文件：（2018）粤 2072 民初 5145 号。

2、位置、区域和环境

估价对象位于中山市坦洲镇南坦路 256 号富丽达花园 2 幢 403 房，位置在坦洲镇政府东北面约 1.6 公里处，富丽达花园住宅小区整体西北临南坦路，东北距界狮南路约 400 米，东南距神农路约 700 米，西南距坦神南路约 250 米。附近分布有金筑美居、荣富苑、中茂启蒙幼儿园、同盛市场、欣辑雅苑、中澳郦湖居等。该区域路网建设较完善，公共服务配套设施较齐全，交通方便。估价对象处于富丽达花园住宅小区，小区内物业管理一般，绿化率一般，环境质量适中，住宅房地产市场前景适中。

3、房地产状况

据实地查勘所悉，估价对象所处地块形状较规则，地势平坦，地质状况良好。开发利用程度为已完成六通一平，为国有出让城镇住宅用地，土地级别属中山市基准地价三级商业用地，区片价为 2303 元/平方米（楼面地价）；三级住宅用地，区片价为 2536 元/平方米（楼面地价），土地使用权分摊面积为 19.70 平方米。

估价对象所处建筑物为钢混结构 8 层，为楼梯房，户型为 1 梯 4 户，估价对象位于第 4 层的 403 房，房屋建筑面积为 104.27 平方米。估价对象所处建筑物建成于约 2003 年，维护保养状况一般，室内设施简单，布局为 3 房 2 厅 1 卫 3 阳台，西北朝向，原作为住宅用途，房屋现状为闲置。

估价对象所处建筑物装修外墙面为小方砖贴面，估价对象室内天面刷乳胶漆，

内墙面部分刷乳胶漆，部分贴墙砖，地面铺地砖，不锈钢门、夹板门、拉闸门和铝合金趟门，铝合金窗加装不锈钢防盗网，厨卫、水电等设施一般。

4、目前估价对象室内还存放有家私电器等财产，本次评估中，根据委托方要求，需对室内部分家私、电器等财产进行评估，依据委托方提供的估价项目清单，评估人员进行了现场勘察，其工程量或规格型号等数据以评估人员现场清点的结果为计算依据，并在以下估价项目清单中列明，对未列明的财产，暂不列入本次评估范围【详见室内财产清单评估明细表】。

#### （五）、价值时点

2019年10月25日

#### （六）、价值类型

本次估价价值类型为估价对象于价值时点的市场价值，根据《广东省中山市第二人民法院评估委托书》，本报告中的评估价值为房地产的公开市场价值扣减卖方税费及欠款后的余额。

上述市场价值即公开市场价值，公开市场是指在该市场上交易双方进行交易的目的在于最大限度地追求经济利益，并掌握必要的市场信息，有较充裕的时间进行交易，对交易对象具有必要的专业知识，交易条件公开并不具有排它性。

#### （七）、估价依据

根据国家、广东省及中山市人民政府及其有关部门颁发的有关法律、法规和政  
策；委托方提供的有关资料；以及本公司具有法定评估资格的专业人员实地勘察、  
调查取得的资料。主要如下：

##### 1、有关法律、法规

- (1) 《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第72号）
- (2) 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第28号）
- (3) 《中华人民共和国担保法》（中华人民共和国主席令第50号）
- (4) 《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第62号）

- (5) 《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（国务院令第 55 号）
- (6) 《中华人民共和国印花税法暂行条例》
- (7) 《中华人民共和国契税暂行条例》
- (8) 《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》
- (9) 《中华人民共和国资产评估法》
- (10) 《国务院征收教育费附加的暂行规定》
- (11) 《广东省关于规范房地产交易手续费有关问题的通知》
- (12) 《广东省地方教育附加征收使用管理暂行办法》
- (13) 《中华人民共和国土地增值税暂行条例》
- (14) 《中华人民共和国个人所得税法》
- (15) 《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》
- (16) 《纳税人转让不动产增值税征收管理暂行办法》
- (17) 国家有关部门颁布的其他有关法律、法规和政策性文件
- (18) 《中华人民共和国拍卖法》（第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议于 2004 年 08 月 28 日公布）

## 2、有关技术标准

- (1) 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）
- (2) 《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）
- (3) 《土地利用现状分类》（GB/T21010-2017）

## 3、其他资料

- (1) 中山市 2019 年城镇基准地价
- (2) 中山市房地产市场行情信息
- (3) 《广东省中山市第二人民法院评估委托书》
- (4) 委托方提供的《中山市不动产登记资料查询结果》、《中山市第二人民法院查封（扣押）财产清单》和其他相关资料
- (5) 用地图和房产平面图
- (6) 本公司和估价人员掌握和搜集的有关资料

## （八）、估价原则

本次估价遵循独立、客观、公正原则、最高最佳利用原则、预期收益原则、合法原则、替代原则、价值时点原则。

## （九）、估价思路与方法

根据估价对象特点和估价目的，我们采用比较法、收益法、重置成本法进行评估。

### 1、比较法

比较法，是根据市场中的替代原理，将待估房地产与具有替代性的，且在估价期日近期市场上交易的类似房地产进行比较，并对类似房地产的成交价格作适当修正，以此估算待估房地产客观合理价格的方法，本次选用直接比较法测算公式：

$$V = V_0 \times \frac{A}{A_0} \times \frac{B}{B_0} \times \frac{C}{C_0} \times \frac{D}{D_0}, \text{ 其中:}$$

V---待估房地产价值

V0---可比实例成交价格

A---待估房地产交易情况指数

A0---可比实例交易情况指数

B---价值时点房地产价格指数

B0---可比实例成交日期房地产价格指数

C---待估房地产区域因素条件指数

C0---可比实例区域因素条件指数

D---待估房地产个别因素条件指数

D0---可比实例个别因素条件指数

### 2、收益法

收益法是求取估价对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现到价值时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

$$V = (a/r) \times [1 - 1/(1+r)^n], \text{ 其中:}$$

V---房地产价格

a---房地产年纯收益

r---折现率

n---剩余收益年期

### 3、重置成本法

根据待估对象的结构、功能、材料和目前中山市类似估价对象的购置和建造费用及税费等，结合中山市市场行情，假设在估价时点，重新建造或购置与待估对象具有同等效用的资产，确定其重置成本，并扣除折旧，以此估算估价对象的客观合

理价格或价值的方法。

### (十)、估价结果

在整个估价过程中，注册房地产估价师遵循独立、客观、公正的原则，按照国家制定的《房地产估价规范》及《城镇土地估价规程》，在对估价对象进行了实地查看、广泛收集有关市场信息和估价对象信息的基础上，结合影响估价对象价值的具体因素，估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，运用比较法、收益法、重置成本法的估价方法，仔细考察估价对象的建筑特征及使用维护情况，经过全面细致的测算，并结合估价经验和对影响价值因素具体分析，最终确定估价对象于价值时点的评估价值为**大写人民币柒拾肆万伍仟柒佰柒拾捌元整（小写：¥745,778元）**，评估值精确到个位，详见下表：

座落（权利人）	土地使用面积（m <sup>2</sup> ）	房屋建筑面积（m <sup>2</sup> ）	房地产单价（元/m <sup>2</sup> ）	房地产市场价值（元）	卖方转让时应缴纳的税费（元）	水费、电费、物业管理费等欠款（元）	扣减卖方税费及欠款后的评估价值（元）
中山市坦洲镇南坦路256号富丽达花园2幢403房（李伟峰）	19.70	104.27	8,500	886,295	140,338	179	745,778
合计	19.70	104.27	---	886,295	140,338	179	745,778

另外，受委托方要求，需对中山市坦洲镇南坦路256号富丽达花园2幢403房的室内部分财产进行统计及估值，得出其市场价值为**大写人民币贰佰元整（小写：¥200元）**。【详见室内财产清单评估明细表】

### (十一)、估价人员

注册估价师

估价师注册号

签 名

吴文俊

4220040159

吴文俊

刘 华

4420110264

刘华

**(十二)、实地查勘期**

2019年10月25日至2019年10月25日

**(十三)、估价作业日期**

2019年10月25日至2019年10月30日

**(十四)、其他相关事项说明**

## 1、预计转让时的卖方税费如下表：

房地产转让时的卖方税费	A、增值税	转让收入/(1+5%)×5.00% (住宅超过2年, 免征)	0.00	卖方税费参考中山市税务局公布的标准测算, 仅供委托方参考, 最终交易税费应以相关政府部门核定为准
	B、城市维护建设税	增值额×5.00%	0.00	
	C、教育费附加	增值额×3.00%	0.00	
	D、地方教育附加	增值额×2.00%	0.00	
	E、个人所得税	(转让收入-住房原值-税金)×20%	140,338.27	
	F、交易手续费	免征	0.00	
	G、土地增值税	5.50% (住宅免征)	0.00	
	H、印花税	0.05% (住宅免征)	0.00	
	小计 (精确到个位) (元)			

## 2、估价对象欠缴水费、电费、燃气费、物业管理费等费用如下表：

水费、电费、燃气费、物业管理费等欠费情况	水费	元	5.28	物业管理费 (不含违约金)、水费、电费等由估价人员向所在区域的有关部门咨询了解获取, 无欠燃气费。
	电费	元	13.81	
	燃气费	元	0.00	
	污水处理费	元	2.85	
	梯灯电费	元	11.19	
	物业管理费 (不含违约金)	元	145.98	
	小计 (精确到个位) (元)			

3、中山市坦洲镇南坦路 256 号富丽达花园 2 幢 403 房室内财产评估明细表如

下：

编号	财产名称	规格型号 说明	单位	数量	评估单价 (元/单位)	评估值(元)	备注
1	保险柜	双狮牌	个	1	200	200	

以上财产数量以评估人员现场清点所得，评估结果为二手市场价值；其结果不等同于财产重新购置价，也不代表日后发生的实际成交价，请相关使用者谨慎对待。

## 五、附件

- 附件一、现场拍摄相片；
- 附件二、估价对象位置示意图；
- 附件三、《广东省中山市第二人民法院评估委托书》复印件；
- 附件四、《中山市不动产登记资料查询结果》复印件；
- 附件五、《中山市第二人民法院查封（扣押）财产清单》复印件；
- 附件六、用地图和房产平面图复印件；
- 附件七、估价师注册证书复印件；
- 附件八、估价机构备案证书复印件；
- 附件九、估价机构营业执照复印件。



环境



环境



外观



内观



内观



内观



内观



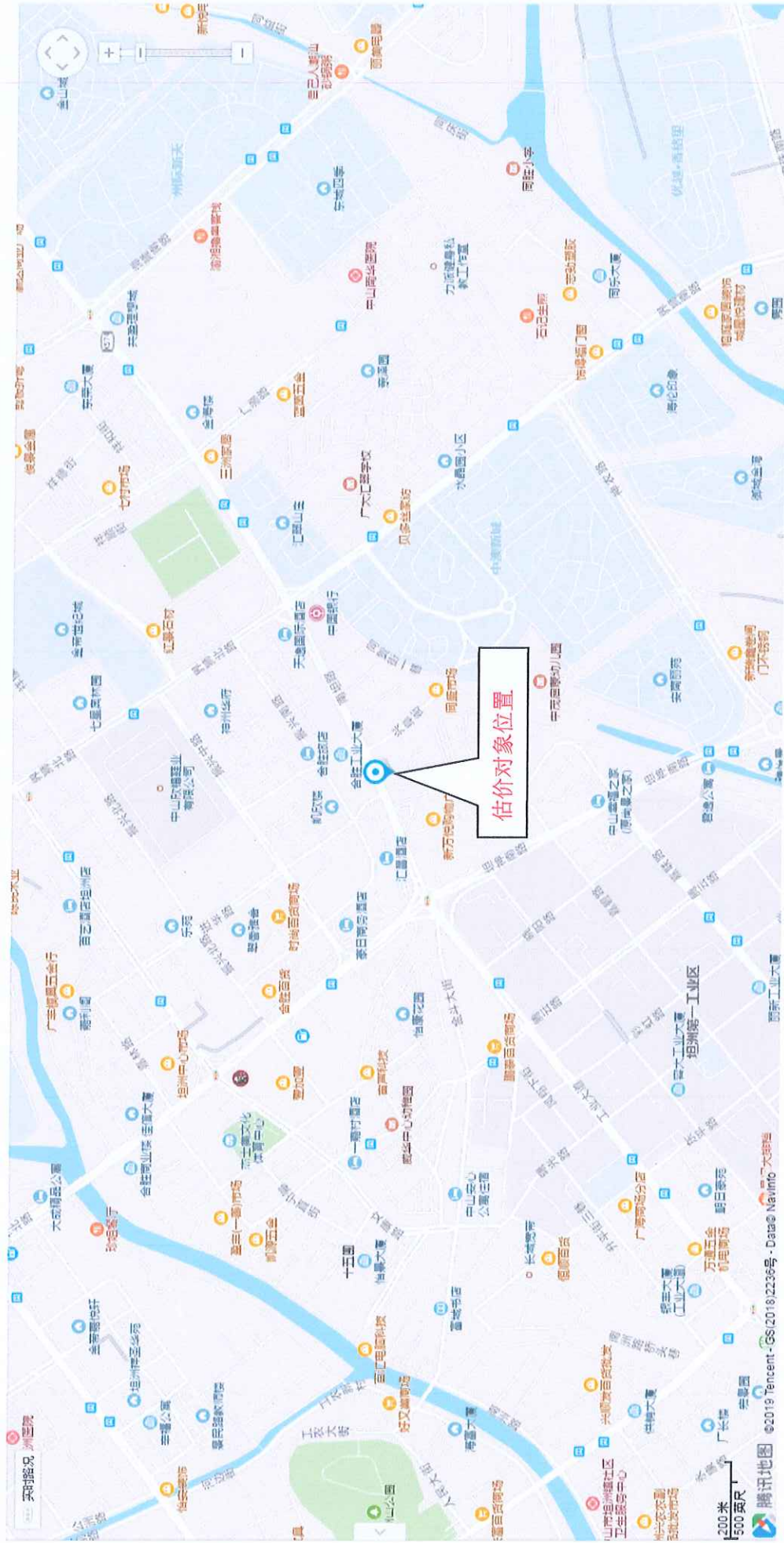
内观



室内财产

地址：中山市坦洲镇南坦路 256 号富丽达花园 2 幢 403 房（产权人：李伟峰）





地址：中山市坦洲镇南坦路256号富丽达花园2幢403房（产权人：李伟峰）

# 广东省中山市第二人民法院 评估委托书

(2019)粤 2072 执 3841 号

广东中展土地房地产与资产评估咨询有限公司:

本院受理中山市三角镇万利小额贷款有限公司与李伟峰、牛彩红借款合同纠纷一案，因被执行人未履行生效法律文书确定的义务，根据最高人民法院《关于人民法院执行工作若干问题的规定（试行）》第 47 条及有关规定，需对被执行人李伟峰名下所有的位于中山市坦洲镇南坦路 256 号富丽达花园 2 幢 403 房的房地产一处进行评估。本院于二〇一九年十月十七日进行第 36 期房地产摇珠抽签，经随机方式确定委托你对上述标的物依法进行评估，并由评估人提出书面评估结论和签名盖章（附资格证书影印件）及你单位评估资格证书影印件，并加盖你单位公章，证明评估人身份。委托评估公司到国土等部门查询房产或土地相关信息（原始购置价、房产平面图、用地图等资料），评估时需查明过户费用，注明影响价格的因素（如罚款、欠税、必要费用支付和评估价作为第一次拍卖底价等）等情况作出说明并予以考虑，且于收到本委托书之日起十个工作日内向本院提交评估报告六份，同时提交评估报告书电子版（含图片同价格明细表）。

联系人：高锡恒、冼秋儿 电话：18198800871、18198800381

受托单位签收人：

受托单位联系人：

联系电话：



# 中山市不动产登记资料查询结果



2019102503669

土地面积单位：平方米

房屋面积单位：平方米

权利人		季伟峰				不动产单元号	442000107006GB01227F00040014				
证件种类		身份证		证件号码		412724197404231518					
房地坐落		中山市坦洲镇南坦路256号富丽达花园2幢403房									
不动产权证书号 (土地证号、房产证号)		粤(2017)中山市不动产权第0045818号									
房产登记证号		-----									
不动产证明号		-----					备案合同号		-----		
土地信息	土地使用面积	-----	独用土地面积	-----	分摊土地面积	19.70	土地用途	城镇住宅用地			
	土地使用权性质	出让	土地权属性质	国有	登记时间	2017-03-20	使用期限	2062-12-01			
	权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权									
房屋信息	建筑面积	104.27	专有建筑面积	94.62	分摊建筑面积	9.65	规划用途	住宅			
	房屋性质	市场化商品房	房屋结构	钢筋混凝土结构	共有情况	单独所有	占有份额	-----			
	总层数	8	所在层	4	登记时间	2017-03-20	权属状态	现势			
	房屋所有权取得方式	购买					产价(万元)	-----			
附记	原批准房屋用途：住宅（以下空白）										
<b>抵押信息</b>											
抵押权人	不动产类型	抵押方式	被担保主债权数额 (万元)	债务履行期限起	债务履行期限止	登记时间	注销抵押时间	不动产登记证明号	权属状态	附记	
中山市三角万利小额贷款有限公司	土地和房屋	一般抵押	70.00	2017-08-17	2027-08-17	2017-08-23		粤(2017)中山市不动产权证明第0111326号	现势		
<b>查封信息</b>											
申请执行人	不动产类型	查封文件	查封登记时间	查封机关	查封期限起	查封期限止	解封文号	解封登记时间	解封机关	权属状态	附记
中山市三角万利小额贷款有限公司	土地和房屋	(2018)粤2072民初5145号	2018-05-18	中山市第二人民法院	2018-05-18	2021-05-18				现势	
<b>异议信息</b>											
异议申请人				不动产类型				登记状态			
-----				-----				-----			
经办人:											
打印时间:	2019-10-25 16:07:59										



中山市第三人民法院  
查封 财产清单



(2019)粤2072执3841号

2019年10月11日

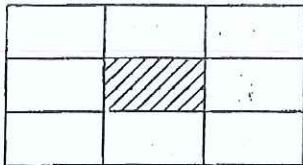
编号	财产名称	特征及成色	数量
01	保险柜	旧绿色 双狮牌	壹个
以下内容空白			

在场人:

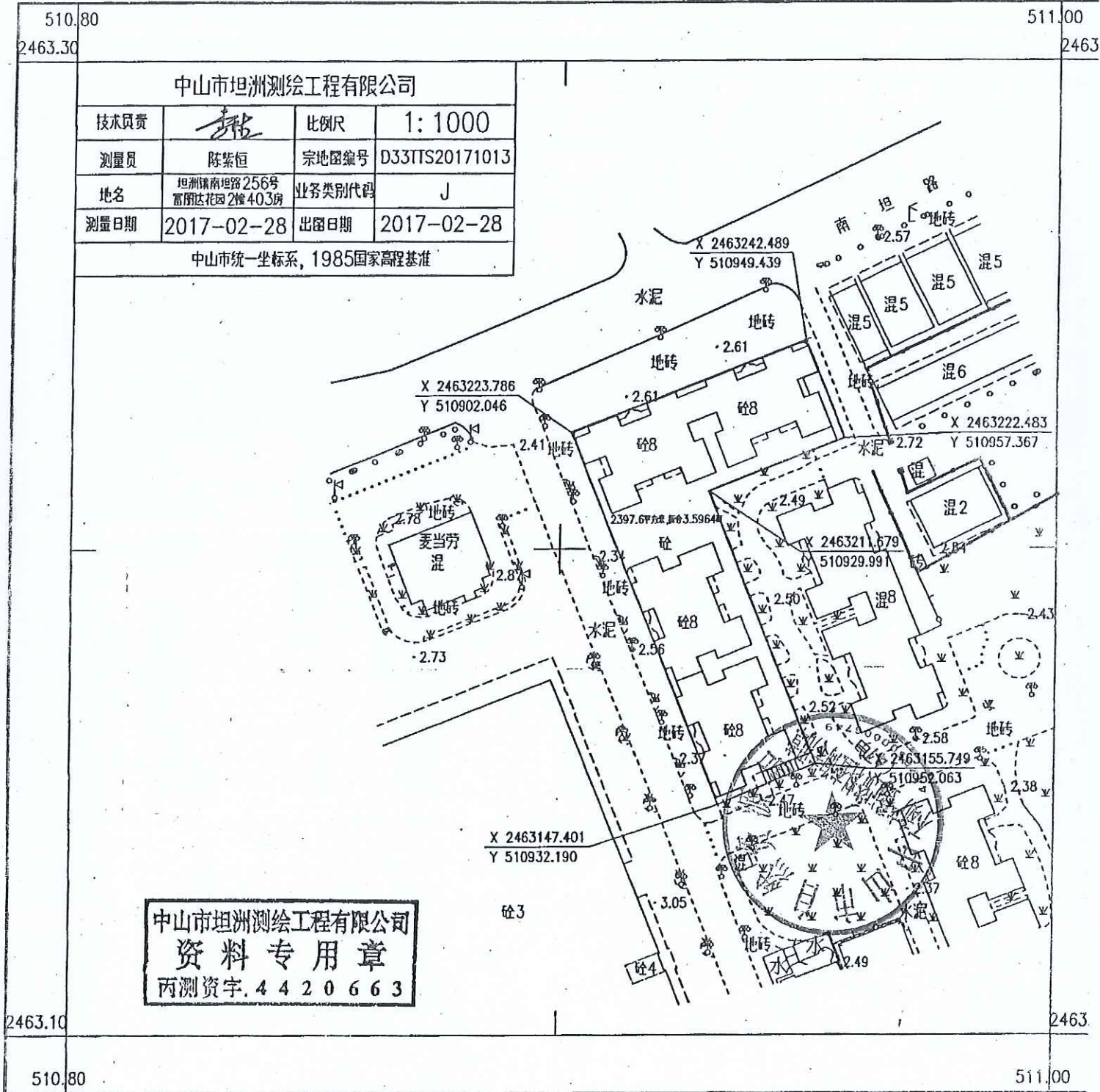
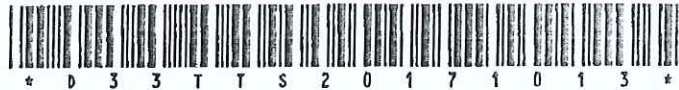
被执行人(家属):

执行人员: 高锡恒

书记员: 杨利



李伟峰用地图  
2463.10-510.80



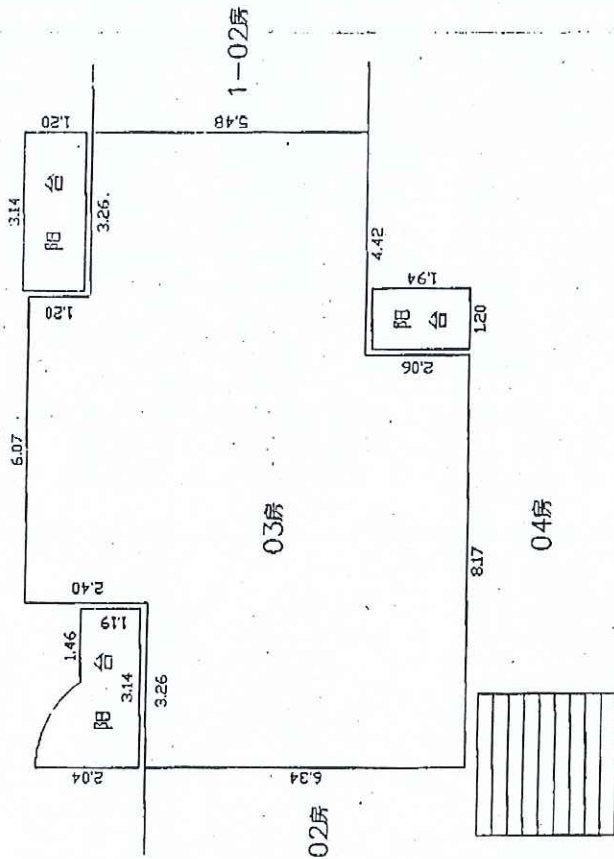
中山市坦洲测绘工程有限公司  
资料专用章  
丙测资字.4420663

1:1000

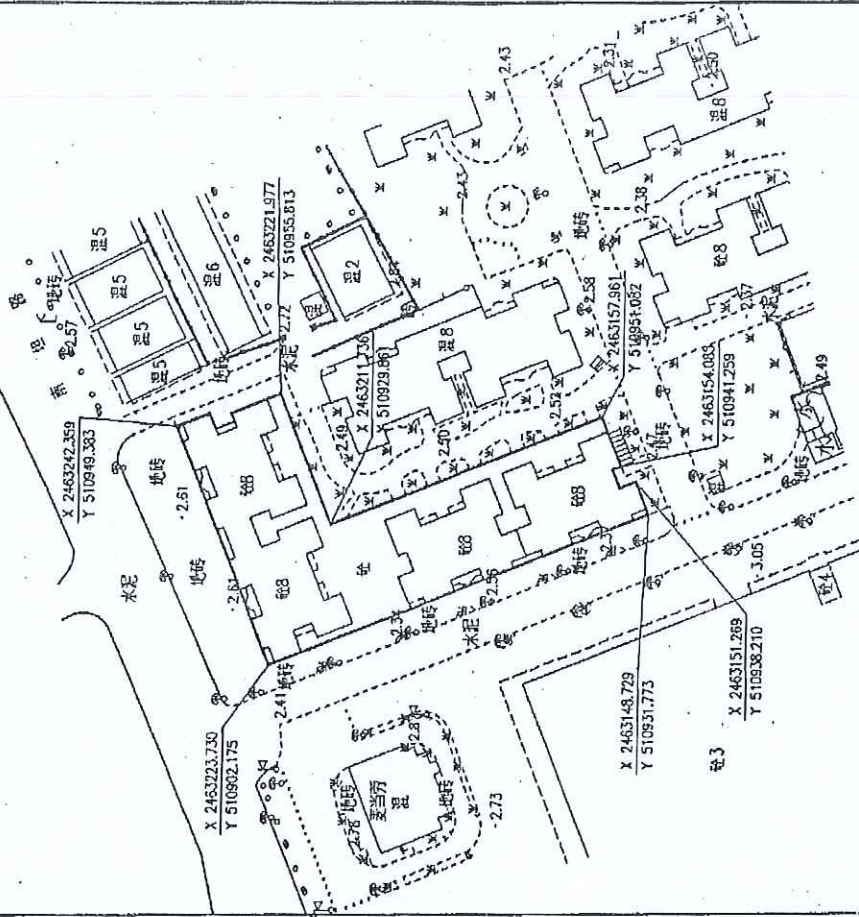
测量员:  
绘图员:  
检查员:

房产平面图

房屋座落位置图



比例尺: 1:100



中山市坦洲测绘工程有限公司

中山市坦洲测绘工程有限公司  
资料专用章  
丙测资字 4420663

房屋坐落	中山市坦洲镇市坦路256号富丽达花园2幢403房			
楼栋层数	18共18层	18共18层	18共18层	18共18层
单元	东至	西至	南至	北至
栋号	404房	402房	空	空
房号	18共18层	18共18层	18共18层	18共18层
结构层数	钢筋混凝土结构层			
房屋竣工日期				
权利人	周小华	权利人	李伟峰	
技术负责	陈紫恒	技术负责	李伟峰	
测量员	陈紫恒	测量员	李伟峰	
测量日期	2017-02-28	测量日期	2017-02-28	
坐标系	中山市统一坐标系	坐标系	中山市统一坐标系	
高程系统	1985国家高程基准	高程系统	1985国家高程基准	
图幅编号	F33T520171013	图幅编号	F33T520171013	
比例尺	1:1000	比例尺	1:1000	
基底占地面积	229.13 m <sup>2</sup>	基底占地面积	229.13 m <sup>2</sup>	



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. 00165595

姓名 / Full name

吴文俊  
性别 / Sex

男  
身份证件号码 / ID No.

420984197612280055  
注册号 / Registration No.

4220040159  
执业机构 / Employer

广东中展土地房地产与资产评估咨  
询有限公司  
有效期至 / Date of expiry

2020-1-19  
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.



No. 00165599

姓名 / Full name

刘华  
性别 / Sex

男  
身份证件号码 / ID No.

420983198004087815  
注册号 / Registration No.

4420110264  
执业机构 / Employer

广东中展土地房地产与资产评估咨  
询有限公司  
有效期至 / Date of expiry

2020-11-26  
持证人签名 / Bearer's signature



根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国资产评估法》等法规，该机构符合房地产估价机构备案条件，本机关依法予以备案。



发证机关

2018年09月30日

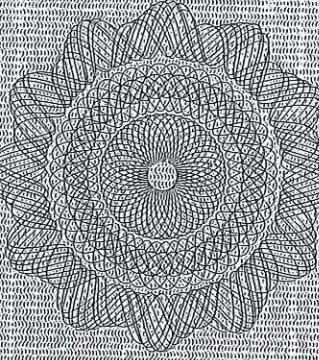


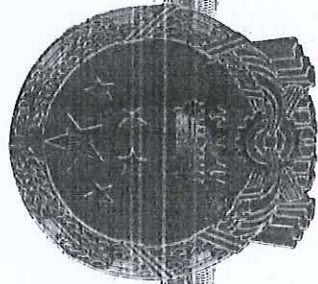
机构名称	广东中展房地产与资产评估咨询有限公司
法定代表人 (执行事务合伙人)	吴文俊
住所	中山市石岐区东明路22号203卡
邮政编码	528400
联系电话	0760-88708366
统一社会信用代码	91442000664960856U
组织形式	有限责任公司
成立日期	2007年07月13日
注册资本 (出资数额)	300万元
备案等级	贰级
证书编号	粤房估备字贰11000005-1/1
有效期限	2021年03月27日止



注  
备

原企业名称：中山市中展房地产开发有限公司  
原发证日期：2018年03月21日  
\*\*\*\*\*





# 营业执照

统一社会信用代码

91442000664960856U

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。



**名称** 广东中展土地房地产与资产评估咨询有限公司

**注册资本** 人民币叁佰万元

**类型** 有限责任公司(自然人投资或控股)

**成立日期** 2007年07月13日

**法定代表人** 吴文俊

**营业期限** 长期

**经营范围** 房地产估价、土地估价、资产评估、房地产中介、房地产价格评估信息咨询、土地估价信息咨询、资产评估信息咨询、资产评估服务、土地估价服务、咨询服务、资产评估及资产评估服务(以上项目凭资质证书经营)(以上经营范围涉及资产评估机构、土地估价机构,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。)(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。)

**住所** 中山市石岐区东明路22号203卡



登记机关

2019年