

## 房地产估价报告

**估价项目名称：**法院执行案件涉及的周伟忠名下位于广州市番禺  
区市桥街坑口路 123 号侨丰苑商住楼 3 座 1 梯 302  
住宅用途房地产市场价值评估

**估价委托人：**广州市南沙区人民法院

**估价机构：**广州粤国房地产土地与资产评估有限公司

**注册房地产估价师：**吴建华（注册号：4420040047）

钟 华（注册号：4420090050）

**估价人员：**吴建华、钟 华、李展阳

**估价作业日期：**二〇一八年七月二十七日至二〇一八年八月九日

**估价报告出具日期：**二〇一八年八月九日

**估价报告编号：**粤房评字 201808A004 号

## 致估价委托人函

广州市南沙区人民法院：

承蒙委托，本公司秉着独立、客观、公正、合法的原则，对周伟忠名下位于广州市番禺区市桥街坑口路 123 号侨丰苑商住楼 3 座 1 梯 302 住宅用途房地产的市场价值进行评估，详情如下：

估价对象：估价对象位于广州市番禺区市桥街坑口路 123 号侨丰苑商住楼 3 座 1 梯 302，评估范围内估价对象建筑面积为 66.80 平方米，权属人为周伟忠，产权证号为 0210210129，占有份额为全部，所有权性质为私有，权属来源为购买，房屋用途为住宅，估价对象所在楼宇为钢筋混凝土结构 6 层建筑物，共用地面积为 2350.50 m<sup>2</sup>，土地批准用途为住宅，实际用途为住宅用地，土地权属性质为国有，已收取国有土地使用权出让金，土地使用年限为 1992 年 05 月 24 日至 2062 年 05 月 23 日。

估价目的：为法院执行案件（申请执行人中国工商银行股份有限公司广东自由贸易试验区南沙分行与被执行人周伟忠借款合同纠纷一案）提供房地产市场价值参考

价值时点：根据估价委托人设定，确定以现场勘查日为价值时点，即价值时点为二〇一八年七月二十七日

价值类型：市场价值

估价方法：比较法、收益法

估价结果：我公司依据国家、省、市地方等的有关政策、法律法规文件及估价委托人提供的相关资料，严格按照估价规范规定的原则和程序，实地查勘，搜集相关资料，认真分析，对影响房地产价值的各种因素进行评估，确定出广州市番禺区市桥街坑口路 123 号侨丰苑商住楼 3 座 1 梯 302，建筑面积为 66.80 平方米的住宅用途房地产在二〇一八年七月二十七日的市场总价为人民币壹佰贰拾叁万伍仟壹佰元整（¥123.51 万元），



单价取整为每平方米人民币壹万捌仟肆佰玖拾元整(¥18490元/平方米)。

特别提示:

1、本次评估结果为估价对象在价值时点包含国有土地使用权出让金的正常市场条件下的住宅用途房地产的市场价值。

2、管理人员介绍估价对象存在管理费和水电费欠缴纳的情况,请买受人自行核实,本次评估不考虑该因素的影响。

3、在现场查勘日,由于当事人原因,我司估价人员未能进入估价对象内部进行实勘。本次估价设定估价对象室内状况为普通住宅的正常使用状况,主要考虑估价对象所在地段的交通、环境、市政公建配套、楼层等因素对价值的影响;设定室内装修为普通。

4、本次评估不考虑估价对象租赁、抵押、查封等因素对其评估价值的影响,亦未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有不可抗力和其他不可抗拒的因素对估价结果的影响。

5、本估价报告仅作为估价委托人在本次估价目的下使用,不得作其它用途。

6、本报告必须完整使用,对仅使用报告中的部分内容所导致的有关损失,受托估价机构不承担任何责任。

特此函告。

广州粤国房地产土地与资产评估有限公司

法人代表:



二〇一八年八月九日

## 目 录

估价师声明 .....	1
估价假设和限制条件 .....	2
估价结果报告 .....	5
一、估价委托人 .....	5
二、房地产估价机构 .....	5
三、估价目的 .....	5
四、估价对象 .....	5
五、价值时点 .....	8
六、价值类型及价值定义 .....	8
七、估价依据 .....	8
八、估价原则 .....	10
九、估价方法 .....	11
十、估价结果 .....	13
十一、注册房地产估价师 .....	13
十二、实地查勘期 .....	13
十三、估价作业日期 .....	13
附    件 .....	14
1. 《广州市南沙区人民法院评估委托函》【(2018)粤 0115 评估 96 号】复印件;	
2. 估价对象位置示意图;	
3. 估价对象外部状况以及周围环境和景观的照片;	
4. 房地产估价机构企业法人营业执照复印件;	
5. 房地产估价机构资质证书复印件;	
6. 注册房地产估价师注册证书复印件;	
7. 《广州市不动产登记查册表》(案卷号: H1-31-54966)复印件;	
8. 《司法委托评估类业务勘验笔录》复印件。	



## 估价师声明

我们郑重声明：

1. 注册房地产估价师在本估价报告中对事实的说明是真实和准确的，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独立、客观、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. 注册房地产估价师与估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

4. 注册房地产估价师是按照《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》等有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告。

5. 本公司的估价人员吴建华、李展阳已于二〇一八年七月二十七日对本估价报告中的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，依据估价委托人提供的资料进行评估。我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。

6. 注册房地产估价师对估价对象的法律权属状况给予必要的关注，对估价对象的法律权属资料进行了查验，并对已经发现的问题进行了如实披露。注册房地产估价师执行估价业务的目的是对估价对象价值进行估算并发表专业意见，对估价对象法律权属确认或发表意见超出注册房地产估价师执业范围。注册房地产估价师不具有对估价对象法律权属确认或发表意见的能力，不对估价对象的法律权属提供保证。

7. 没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

## 估价假设和限制条件

### 一、估价的假设条件:

#### (一) 一般假设

1. 估价委托人提供了估价对象的《广州市不动产登记查册表》(案卷号: H1-31-54966), 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。

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. 在现场查勘日, 由于当事人原因, 我司估价人员未能进入估价对象内部进行实勘。本次估价设定估价对象室内状况为普通住宅的正常使用状况, 主要考虑估价对象所在地段的交通、环境、市政公建配套、楼层等因素对价值的影响; 设定室内装修为普通。

4. 注册房地产估价师未能入屋内查勘, 亦未对房屋建筑面积进行专业测量, 本次估价设定估价对象房屋建筑面积以估价委托人提供的《广州市不动产登记查册表》(案卷号: H1-31-54966) 记载为准, 即估价对象的建筑面积为 66.80 平方米。

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) 不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。



6. 估价对象应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。

## （二）未定事项假设

估价对象《广州市不动产登记查册表》（案卷号：H1-31-54966）未记载估价对象房屋的建成年份，经估价人员实地调查，估价对象房屋建成年份约为 1999 年，本次估价房屋建成年份以现场调查为准。

## （三）背离事实假设

在价值时点，估价对象已设定抵押权及被法院查封，本次估价不考虑估价对象已设定抵押权及查封对其价值的影响。

## （四）不相一致假设

本次评估无不相一致假设。

## （五）依据不足假设

本次评估无依据不足假设。

## 二、估价的限制条件：

1. 本报告未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有不可抗力和其他不可抗拒的因素对估价结果的影响；亦未考虑估价对象的债权债务状况以及租赁、抵押等其他权利限制及查封对其价值的影响。

2. 本次估价以目前我国房地产业的政策法规、估价对象所处房地产市场状况和估价对象房地产状况为依据进行，并受到本估价报告假设和限制条件的限制，上述因素发生变化会导致房地产价值发生变化，本报告估价结果也应作相应调整。

3. 本报告所确定的房地产价值是在本次估价目的的特定条件下最有可能形成或者成立的价值，不适用于其他目的。如估价目的变更，须另行估价。凡因估价委托人使用估价报告不当而引起的后果，本估价机构和估价人员不承担相应的责任。

4. 本报告必须完整使用方为有效，对仅使用报告中的部分内容所导

致的有关损失，受托估价机构不承担任何责任。

5. 未经估价机构书面同意，本估价报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他方式公开发表，报告解释权为本公司所有。

6. 本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年，即二〇一八年八月九日至二〇一九年八月八日。



## 估价结果报告

### 一、估价委托人

名称：广州市南沙区人民法院

住所：广东省广州市南沙区港前大道北 99 号

### 二、房地产估价机构

机构名称：广州粤国房地产土地与资产评估有限公司

法定代表人：唐文峰

住所：广州市海珠区宝岗大道 100-102 号飞龙大厦 12 楼

统一社会信用代码：914401057256053141

备案表等级：壹级

证书编号：粤房估备字壹 0100023

有效期限：2021 年 03 月 09 日止。

### 三、估价目的

为法院执行案件（申请执行人中国工商银行股份有限公司广东自由贸易试验区南沙分行与被执行人周伟忠借款合同纠纷一案）提供房地产市场价格参考。

### 四、估价对象

#### （一）估价对象界定

根据估价委托人设定，本报告的估价对象为广州市番禺区侨丰苑内一套中高层住宅房地产。根据估价委托人提供的《广州市不动产登记查册表》（案卷号：H1-31-54966），估价对象房地产基本状况如下：

估价对象坐落于广州市番禺区市桥街坑口路 123 号侨丰苑商住楼 3 座 1 梯 302，评估范围内估价对象建筑面积为 66.80 平方米，权属人为周伟忠，产权证号为 0210210129，占有份额为全部，所有权性质为私有，权属来源

为购买，房屋用途为住宅，估价对象所在楼宇为钢筋混凝土结构 6 层建筑物，共用地面积为 2350.50 m<sup>2</sup>，土地批准用途为住宅，实际用途为住宅用地，土地权属性质为国有，已收取国有土地使用权出让金，土地使用年限为 1992 年 05 月 24 日至 2062 年 05 月 23 日。

## (二) 估价对象概况

### (1) 区位状况描述与分析

位置描述	坐落	估价对象坐落于广州市番禺区市桥街坑口路 123 号侨丰苑商住楼 3 座 1 梯 302，具体位置见《估价对象位置示意图》。
	方位	估价对象位于广州市番禺区市桥街坑口路。估价对象的小区临坑口路。
	距离	距离番禺区人民政府约 1.2 公里。
	朝向	估价对象朝向为西北。
	楼层	估价对象所在楼宇总楼层为 6 层，估价对象位于 3 楼。
交通描述	道路状况	估价对象所在小区临坑口路，道路状况良好，为混合型道路，车流量一般。
	出入口可利用交通工具	估价对象附近有番 21、22b 路公交车经过，距离颐养院公交站约 200 米。
	交通管制情况	坑口路全天双向行驶。
	停车方便程度	停车方便度较好。
	交通收费情况	收费标准参照当地停车场机动车停放服务收费标准。
周围环境和景观（照片详见附件）	自然环境	估价对象环境、卫生状况良好，估价对象无噪音影响。
	人文环境	估价对象位于广州市番禺区，人文环境较好。
	景观	估价对象望马路。
外部配套设施	外部基础设施	宗地外“五通”（通路、给水、排水、通电、通讯），外部基础设施较完备，保障率高。
外部配套设施	外部公共服务设施	估价对象附近有住宅小区（珠殿苑）、学校（侨联中学、）、商场、酒店、银行、公园（星海公园）等，所在区域公共服务设施配套较好。

### (2) 权益状况描述与分析

估价委托人提供的资料	1. 《广州市南沙区人民法院评估委托函》【（2018）粤 0115 评估 96 号】； 2. 《广州市不动产登记查册表》（案卷号：H1-31-54966）复印件；	
土地权益状况描述	土地权属性质	国有出让建设用地。
	土地批准用途	住宅。
	土地使用管制	估价对象位于广州市番禺区，估价对象属于住宅用地，符合环保、消防、文物保护有关规定。



	目前使用情况	估价对象已建成房屋使用。
建筑物权益状况	房屋所有权	估价对象权属人为周伟忠，占有份额为全部。
	出租或占用情况	未入屋查勘，委托方提供的资料未记载相关情况。
	其他权利设立情况	1.根据估价委托人提供的资料记载估价对象于2012年9月17日办理抵押(全部)，抵押权人为中国银行股份有限公司广州南沙支行。 2.根据估价委托人提供的资料记载估价对象于2017年5月2日和2017年7月4日被越秀区人民法院查封和轮候查封，2017年10月19日被广东自由贸易区南沙片区人民法院轮候查封。

### (3) 实物状况描述与分析

#### a) 土地实物状况

土地面积	共用地面积为 2350.50 平方米。
土地批准用途和实际用途	住宅用地。
地号、图号	——
土地形状	形状大致呈矩形。
地形	平地。
地势	与相邻土地、周边道路持平，自然排水状况良好。
土壤	外观显示土壤未受污染。
地基(地质)	外观及使用状况显示承载力及稳定性一般，无不良地质现象
基础设施完备程度及土地平整程度(土地条件)	实际开发程度为宗地外“五通”(通路、给水、排水、通电、通讯)，宗地内建有建筑物。
土地使用期限	从 1992 年 05 月 24 日至 2062 年 05 月 23 日。
其他	无。

#### b) 建筑物实物状况

建筑规模	估价对象建筑面积为 66.80 平方米。
层数和高度	估价对象所在楼宇总楼层为 6 层，为中层住宅楼。
建筑结构	钢筋混凝土结构。
外观	估价对象外墙为马赛克。
设施设备	估价对象所在楼宇为楼梯住宅楼；安装有消防等设施设备齐备。
空间布局	估价人员未入屋查勘，物业管理人员介绍，估价对象为 2 房 1 厅 1 厨 1 厕 1 阳台。
装修装饰、层高、防水、保	在现场查勘日，由于当事人原因，估价人员未能进入估价对象室内查勘，本次评估设定估价对象有合理层高、室内空间布局合理，防水、

温、隔热、通风、采光、日照等情况	保温、隔热、通风、采光、日照较好，普通装修。
新旧成度	钢筋混凝土非生产性用房经济耐用年限 60 年，房屋承重构件完好，非承重墙基本完好坚固，整体面层平整完好，地基基础有足够的承载能力，未发现不均匀沉降，楼地面基本平整。
其他说明	该楼宇现为住宅楼。

## 五、价值时点

本公司估价人员已于二〇一八年七月二十七日对估价对象进行了实地勘查，本次评估根据估价委托人设定，确定以现场勘查日为价值时点，即价值时点为二〇一八年七月二十七日。

## 六、价值类型及价值定义

价值类型：市场价值。

价值定义：市场价值是指估价对象在正常交易情况下，由熟悉情况的交易双方以公平交易的方式在估值时点自愿进行交易的金额。本次评估结果为估价对象在价值时点包含国有土地使用权出让金的正常市场条件下的住宅用途房地产的市场价值。

根据估价委托人设定，本次评估不考虑估价对象的债权债务状况、租赁、抵押等他项权利限制以及查封对其价值的影响。

## 七、估价依据

### (一) 本次估价所依据的有关法律、法规和部门规章

1. 《中华人民共和国资产评估法》（全国人民代表大会常务委员会于 2016 年 7 月 2 日发布，自 2016 年 12 月 1 日起实施）；

2. 《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 72 号，2007 年 8 月 30 日中华人民共和国第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修订）；

3. 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令[2004]第



28 号，2004 年 8 月 28 日中华人民共和国第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订)；

4. 《中华人民共和国城乡规划法》(中华人民共和国主席令第 74 号，中华人民共和国第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议通过，自 2008 年 1 月 1 日起施行)；

5. 《中华人民共和国物权法》(中华人民共和国主席令第 62 号，中华人民共和国第十届全国人民代表大会第五次会议通过，自 2007 年 10 月 1 日起施行)。

6. 《中华人民共和国拍卖法》(主席令第 23 号，第八届全国人大常委会第二十次会议通过，第十届全国人大常委会第十一次会议《关于修改〈中华人民共和国拍卖法〉的决定》修正，自 2004 年 8 月 28 日)；

7. 《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》(法释〔2004〕16 号，由最高人民法院审判委员会第 1330 次会议通过，自 2005 年 1 月 1 日起施行)；

8. 《广州市人民政府办公厅关于土地节约集约利用的实施意见》(穗府办规〔2017〕15 号)。

## (二) 本次估价采用的技术规程

1. 中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》；
2. 中华人民共和国国家标准 GB/T18508-2014《城镇土地估价规程》；
3. 中华人民共和国国家标准 GB/T50899-2013《房地产估价基本术语标准》。

## (三) 估价委托人提供的有关资料

1. 《广州市南沙区人民法院评估委托函》【(2018)粤 0115 评估 96 号】；
2. 《广州市不动产登记查册表》(案卷号：H1-31-54966)复印件。

#### (四) 估价机构和估价人员所搜集掌握的有关资料。

### 八、估价原则

本估价报告遵循独立、客观、公正、合法的基本原则，并结合估价目的对估价对象进行估价。本次评估所遵循的估价原则具体如下：

#### 1. 独立、客观、公正原则

要求估价机构有完全独立性，估价机构和估价人员与估价对象及相关当事人没有利害关系，不受外部干扰因素影响，从实际出发，公平合理地进行估价。本公司具有完全独立性，参与本次评估的估价人员与估价对象及相关当事人没有利害关系，一切从实际出发，实事求是的进行估价。评估价值对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格。

#### 2. 合法原则

应以估价对象的合法使用、合法处分为前提进行。所谓合法，是指符合国家的法律、法规和当地政府的有关规定，其权益才能受法律保护，并体现其权益价值。本次评估的估价对象在价值时点具有合法的产权，所涉及的估价对象用途为合法的。评估价值为在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。

#### 3. 替代原则

竞争的市场中，具有相同或相似效用的生产要素之间可以相替代。在房地产市场中也是如此，即在同一市场供需圈内，可以通过调查近期发生交易的、与待估房地产有替代可能的房地产价格和条件，通过与待估房地产进行比较，然后对其间的差别作适当的修正，确定待估房地产的市场价值。评估价值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。本次评估主要是参照公开市场上足够数量、可比性较强的类似房地产近期成交价格及出租价格来确定估价对象的客观合理价格或者价值，体现了替代原则。



#### 4. 最高最佳使用原则

房地产估价中所确定的客观合理价格或价值，其实质是房地产的经济价值，它体现在房地产的使用过程中。在考虑估价对象的用途时，应取其最高最佳利用状态，是指法律上允许、技术上可能、经济上可行、能使估价对象发挥最高价值的利用状态。

本次评估中，运用最高最佳使用原则估价时，首先要求估价对象的最高最佳用途是法律上允许，根据估价委托人设定，本次按证载用途进行评估，在法律上是允许的；其次，还体现技术上可能，技术主要体现在房屋建筑工程方面的技术，本次评估采用保持现状，在技术上是可能的。第三，要实现经济上可行，房地产估价对象可以采取保持现状、转换用途、装修改造、拆除重新利用等方式，实现最高最佳利用。

由于估价对象为开发完成的房地产项目，估价对象的证载用途能体现其最高最佳利用价值。故本次评估按估价对象证载用途评估，法律上允许、技术上可能、经济上可行，为最高最佳用途评估。

#### 5. 价值时点原则

估价结果应是估价对象在价值时点的客观合理价格或价值。同一估价对象在不同时点会具有不同的价值，本次评估的价值时点为二〇一八年七月二十七日，市场状况、法律法规、计价依据以该时点为基准点，体现了价值时点原则。

### 九、估价方法

根据本次估价目的，注册房地产估价师在现场查看并仔细分析房地产市场状况和调查的相关资料，选择合适的评估方法。

结合估价对象的特点和现状，分析估价委托人提供的资料及估价师所掌握的资料，在实地勘察和调研的基础上，根据估价对象的特点及估价目的，遵照国家标准《房地产估价规范》进行评估，经过估价人员调查分析，

与估价对象同一供求圈内，与估价对象具有可比性的房地产交易的实例较多，故可采用比较法；另估价对象类似房地产出租的实例较多，具有一定的收益性，可采用收益法。

比较法：选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

$$\text{比较法公式为：} V = V_0 \times \frac{A}{A_0} \times \frac{B}{B_0} \times \frac{C}{C_0} \times \frac{D}{D_0} \times \frac{E}{E_0}$$

其中：V—估价对象比准成交价格；

V0—可比实例成交价格；

A—正常成交交易情况指数；

A0—实例实际成交交易情况指数；

B—价值时点房地产市场状况指数；

B0—实例成交日期房地产市场状况指数；

C—估价对象房地产区位状况指数；

C0—实例房地产区位状况指数；

D—估价对象房地产实物状况指数；

D0—实例房地产实物状况指数；

E—估价对象房地产权益状况指数；

E0—实例房地产权益状况指数。

收益法：预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、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。

收益法计算公式为：

$$V = \frac{A_1}{Y - g} \times [1 - (\frac{1+g}{1+Y})^{n_1}] + \frac{A_2}{Y} \times [1 - (\frac{1}{1+Y})^{n_2}] \times (\frac{1}{1+Y})^{n_1}$$



【其中： $V$ =待估房地产价值； $A_i$ =待估房地产未来第  $i$  年的净收益； $Y$ =资本化率； $n$  =待估房地产未来可获收益的年限； $g$  为租金收益年递增率】

## 十、 估价结果

我公司依据国家、省、市地方等的有关政策、法律法规文件及估价委托人提供的相关资料，严格按照估价规范规定的原则和程序，实地查勘，搜集相关资料，认真分析，对影响房地产价值的各种因素进行评估，确定出广州市番禺区市桥街坑口路 123 号侨丰苑商住楼 3 座 1 梯 302，建筑面积为 66.80 平方米的住宅用途房地产在二〇一八年七月二十七日的市场总价为人民币壹佰贰拾叁万伍仟壹佰元整（¥123.51 万元），单价取整为每平方米人民币壹万捌仟肆佰玖拾元整（¥18490 元/平方米）。

## 十一、 注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
吴建华	4420040047		2018 年 8 月 9 日
钟华	4420090050		2018 年 8 月 9 日

## 十二、 实地查勘期

本次评估实地查勘期为二〇一八年七月二十七日。

## 十三、 估价作业日期

二〇一八年七月二十七日至二〇一八年八月九日。

## 附 件

1. 《广州市南沙区人民法院评估委托函》【(2018)粤 0115 评估 96 号】复印件；
2. 估价对象位置示意图；
3. 估价对象外部状况以及周围环境和景观的照片；
4. 房地产估价机构企业法人营业执照复印件；
5. 房地产估价机构资质证书复印件；
6. 注册房地产估价师注册证书复印件；
7. 《广州市不动产登记查册表》（案卷号：H1-31-54966）复印件；
8. 《司法委托评估类业务勘验笔录》复印件。



# 广州市南沙区人民法院

## 评估委托函

(2018)粤 0115 评估 96 号

广州粤国房地产土地与资产评估有限公司:

本院执行的申请执行人中国工商银行股份有限公司广东自由贸易试验区南沙分行与被执行人周伟忠借款合同纠纷一案,现委托你司对被执行人周伟忠名下位于广州市番禺区市桥街坑口路 123 号侨丰苑商住楼 3 座 1 梯 302 房的价值进行评估。根据《最高人民法院关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定》的规定,请你司于查看现场后 15 天内向我院出具评估报告(若不能如期出具评估报告,请书面回函并详细说明原因),评估报告请打印一式 5 份,并将评估报告的电子版(已盖章)与标的物的照片(不少于 5 张)发至邮箱 nsfyzxj@163.com。

此函



二日

附:

不动产资料 1 份

本院联系人:刘方、石豪楠

电话:020-83007131、020-83007130

地址:广州市南沙区港前大道北 99 号

估价对象位置示意图





估价对象实地查勘情况照片





# 营业执照

(副本)

编号 S0512014032013 (4-1)

统一社会信用代码 914401057256053141

名称	广州粤国房地产土地与资产评估有限公司
类型	有限责任公司(自然人投资或控股)
住所	广州市海珠区宝岗大道100-102号12楼
法定代表人	唐文峰
注册资本	贰佰万元整
成立日期	1995年06月22日
营业期限	1995年06月22日至长期
经营范围	商务服务业(具体经营项目请登录广州市商事主体信息公示平台查询。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



2017年10月19日



中华人民共和国  
房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY  
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称：广州粤国房地产土地与资产评估有限公司

法定代表人：唐文峰  
(执行事务合伙人)

住 所：广州市海珠区宝岗大道 100-102 号 12 楼

统一社会信用代码：914401057256053141

备 案 等 级：壹级

证 书 编 号：粤房估备字壹 0100023

有 效 期 限：2021 年 03 月 09 日止

发证机关(公章)



2018 年 03 月 09 日

84

69



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. 00149479

姓名 / Full name

钟华

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

440112198010100638

注册号 / Registration No.

4420090050

执业机构 / Employer

广州粤国房地产土地与资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2021-2-23

持证人签名 / Bearer's signature







410104197212061815

4420040047

广州粤房房地产土地与资产评估有限公司

2019-10-30

# 广州市不动产登记查册表

67

不动产单元号 440113007013GB00051F00010100

房地产 ( 两证 ) (房产证)

案卷号: H1-31-54966

权属人	周伟忠			身份证号	44012619720917331X
产权证号	0210210129	所有权性质	私有	发证日期	2012年08月30日
权属来源	购买			占有份额	全部
房屋座落	番禺区市桥街坑口路123号侨丰苑商住楼3座1梯302				
四墙归属	东: 自墙 西: 众墙		南: 自墙众墙 北: 自墙		
建筑结构	钢筋混凝土	层数	6	房屋用途	住宅
建基面积	-----	建筑面积	*66.80m <sup>2</sup>	住宅面积	*66.80m <sup>2</sup>
自用地面积	-----	共用地面积	*2350.50m <sup>2</sup>	批准用地面积	-----
土地分摊面积	-----	土地批准用途	住宅	实际用途	住宅用地
土地使用期限	1992年05月24日 至 2062年05月23日		土地权属性质	国有	
土地四至	东: _____ 西: _____		南: _____ 北: _____		
备注	<p>于2012年9月17日办理抵押(全部), 抵押权人: 中国工商银行股份有限公司广州南沙支行。                      于2017年5月2日被越秀区人民法院查封[(2017)粤0104民初8782号]。                      于2017年7月4日被越秀区人民法院轮候查封[(2017)粤0104民初12529号]。                      于2017年10月19日被广东自由贸易区南沙片区人民法院轮候查封[(2017)粤0191民初182号]。                      2012年08月30日核准登记, 记载存案。                      已收取国有土地使用权出让金, 从1992年5月24日起计。居住份额用地70年; 商业、旅游、娱乐份额用地40年; 其他用地50年。                      此共用土地面积由权属人共同使用。</p>				



经办人: 简文强

产权状态打印时间: 2018年06月25日 11:53:05

67



# 司法委托评估类业务 勘验笔录

委托号 (2018)粤0115评估96号  
委托法院 南沙区人民法院

勘验机构: 广州市粤国房地产土地与资产评估有限公司  
勘验时间: 二〇一八年七月二十七日15时00分至16时00分(属第 次委托)  
勘验地址: 广州市番禺区新桥街坑口路123号侨城国际公寓3座1梯302房

### 标的物情况:

一、名称、型号、成色等

估价对象位于

建筑面积为 66.8 平方米; 总楼层为 6 层, 所在楼层为第 3 层; 建筑结构为 钢筋混凝土结构。

二、外观、构造、用料等

估价对象所在建筑物外墙面为 瓷砖 外墙。估价对象四至为东至南至, 西至, 北至。

三、装修、布局、坐像等

1、估价对象内部间隔为 房厅厨厕阳台(其他); 厅地面铺砖, 房地面铺 砖, 厨厕地面铺 砖; 阳台地面铺 砖; 厅房墙面为 瓷砖, 厨厕墙面贴 瓷砖, 阳台墙面为 瓷砖; 厅房天花为 石膏板; 厨厕天花为 石膏板; 朝向为 南向 向; 采光 充足; 大门为 防盗门, 其余为 普通门; 窗为 铝合金 窗。

2、由于 1999年建成, 西北朝向, 普通装修, 近马路, 欠修, 无管理 原因, 未进入现场勘查。  
2房1厅1厨1厕1阳台  
以上两点选择第 2 作为现场勘验笔录。

四、其他情况

到场当事人签名		标的物指认签名
申请人:	代理人:	
被申请人:	代理人:	
相关说明:		记录人签名: 勘验人签名: <u>石嘉楠</u>

石嘉楠