

业务编号：20180418053



房地产估价报告

估价项目名称：广州市番禺区大岗镇兴业路建筑工程公司综合楼 403 号房地产
市场价值估价

估价委托人：广州市番禺区人民法院

估价机构：广东南粤房地产土地资产评估与规划测绘有限公司

注册房地产估价师：罗璧瑜（注册号：4420100065）

白爱爱（注册号：4420030184）

估价作业日期：2018 年 4 月 10 日至 2018 年 4 月 19 日

估价报告出具日期：2018 年 4 月 19 日

估价报告编号：粤评抵（1）字第 201804005147 号

致估价委托人函

广州市番禺区人民法院：

承蒙委托，我司对贵司指定的位于广州市番禺区大岗镇兴业路建筑工程公司综合楼 403 号，建筑面积 86.5 平方米的住宅房地产的市场价值进行估价，并形成本估价报告，本估价报告使用期限为一年，估价目的是为贵院执行工作提供价值参考依据。

注册房地产估价师罗璧瑜、白爱爱根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，仔细考察估价对象的建筑特征及使用维护情况，运用比较法经过全面细致的测算，并结合估价经验和对影响价值因素的分析，确定估价对象在价值时点为 2018 年 4 月 10 日符合本报告假设条件和限制条件状况下的估价结果为：

房地产估价结果汇总表

币种：人民币

数额及说明		数 额	说 明
项目及单位			
市场价值	总价（元）	571,765.00	人民币（大写）伍拾柒万壹仟柒佰陆拾伍元整
	单价（元/m ² ）	6610	

广东南粤房地产土地资产评估与规划测绘有限公司

法定代表人：

2018 年 4 月 19 日

房地产估价结果明细表

价值时点：2018年4月10日 粤评抵(1)字第201804005147号

序号	产权证编号	权属人	地址	结构	规划用途	现状用途	楼龄	总楼层	估价对象所在楼层	建筑面积 (m ²)	市场单价 (元/m ²)	市场总价 (元)	备注
1	(案卷号： H1-17-11291)	方正永	广州市番禺区 大岗镇兴业路 建筑工程公司 综合楼403号	钢筋混凝土	住宅	——	约23年	6	4	86.5	6610	571,765.00	已征收国有土地使用权出让金，使用年限从2007年4月18日起至2077年4月17日止。
合计										86.5		571,765.00	

估价机构：广东南粤房地产土地资产评估与规划测绘有限公司

估价人员：罗壁翰、白爱爱

目 录

一、估价师声明	5
二、估价假设和限制条件	6
三、房地产估价结果报告	9
(一) 估价委托人	9
(二) 估价机构	9
(三) 估价目的	9
(四) 估价对象基本状况及范围	10
(五) 价值时点	11
(六) 价值类型	11
(七) 估价依据	12
(八) 估价原则	13
(九) 估价方法	15
(十) 估价结果	15
(十一) 注册房地产估价师	16
(十二) 说明及风险提示	16
(十三) 实地查勘期	17
(十四) 估价作业日期	17
(十五) 估价报告应用的有效期	17
四、附 件	18
(一) 估价对象现场照片（影印件）	18
(二) 估价对象位置图（复印件）	18
(三) 《房地产权情况证明》、《房地产他项权利明细》、《房地产查封明细》、《广东省广州市番禺区人民法院司法委托评估委托书》、《勘验笔录》（复印件）	18
(四) 估价机构企业法人营业执照（复印件）	18
(五) 估价机构备案证书（复印件）	18
(六) 估价人员资格证书（复印件）（以下无正文）	18

一、估价师声明

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的和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2、本评估报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到估价报告中已说明的估价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、注册房地产估价师依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)、《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)和《房地产抵押估价指导意见》(建住房地产<2006>8号)等进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、对估价对象的实地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评估。除非另有协议，我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。

6、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

二、估价假设和限制条件

1、一般假定

- 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洽谈交易期间物业价值将保持稳定。
- ③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。
- ④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。
- ⑤不考虑特殊买家的附加出价。
- ⑥价值时点时的房地产市场状况是公开、平等地、自愿的交易市场。

⑦估价对象产权状况、建筑面积、用途等来源于估价委托人提供的《房地产权情况证明》（编号详见《房地产估价结果明细表》）等复印件，本次估价假设估价委托人所提供的资料的真实、合法、有效、完整。

⑧本次评估对涉及估价对象房屋安全、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，本次评估假设其无基础、结构等方面的重大质量问题。

⑨注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经现场查勘观察，估价对象房屋建筑面积与《房地产权情况证明》记载建筑面积大体相当。

⑩估价对象为整个房地产中的一部分，本次估价假设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。

2、未定事项假设

①估价对象《房地产权情况证明》未记载估价对象房屋的建成年份，经注册房地产估价师实地调查，房屋楼龄为23年，本次估价房屋建成年份以实际调查为准。

②本报告出具的市场价值包含了国有土地使用权出让金。依据委托方所提供的资料，无法详细了解优先受偿权利状况及其明细金额。如至价值时点止，

原产权人尚有任何有关估价对象的应缴未缴税、费，应按规定缴纳或从评估值中相应扣减。

3、背离事实假设

根据估价委托人提供的《房地产权情况证明》（编号详见《房地产估价结果明细表》）等其他相关资料，本次估价无背离事实假设。

4、不相一致假设

①根据估价委托人提供的《房地产权情况证明》（编号详见《房地产估价结果明细表》）等其他相关资料，本次估价无不相一致假设。

5、依据不足假设

①估价委托人仅提供了《房地产权情况证明》复印件，无法提供产权证原件，注册房地产估价师未能对估价委托人提供的产权证进行核对，本次估价假设估价委托人提供的《房地产权情况证明》复印件与原件内容一致。

6、本报告使用的限制条件

①本报告估价结果为估价对象在估价时点的房地产市场价格，该估价结果只为贵院执行工作提供价值参考依据而评估房地产市场价格，不做其他用途，请报告使用者注意。

②本报告使用的有效期为一年。即估价目的在报告完成后的一年内实现，估价结果可作估价对象于价值时点的房地产市场价格参考，超过一年，需重新进行估价。

③本报告专为贵院执行工作提供价值参考依据而评估房地产市场价格，未经本公司同意，不得向估价委托人和估价报告审查部门之外的单位和个人提供。报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上。

④报告所称“市场价格”是指估价对象在保持现有用途，在外部经济环境保持稳定前提下，为本报告书所确定的估价目的而提出的公允评估意见。该评估意见是指假定在充分发达的公开市场条件下，交易双方在交易地位平等、充分了解市场信息及交易双方独立和理智进行判断的前提下形成的公平市场价

格。该价格并不代表估价对象在涉及产权变动或形态转变时的实际交易价格。

⑤估价结果是反映估价对象在本次估价目的下的市场价值参考，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，评估结果一般亦会发生变化。

⑥估价结果未考虑估价对象及其运营企业(或其拥有人)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。

⑦本报告出具的市场价值包含了国有土地使用权出让金。依据委托方所提供的资料，无法详细了解优先受偿权利状况及其明细金额。如至价值时点止，原产权人尚有任何有关估价对象的应缴未缴税、费，应按规定缴纳或从评估值中相应扣减。

三、房地产估价结果报告

（一）估价委托人

估价委托人：广州市番禺区人民法院

（二）估价机构

估价方名称：广东南粤房地产土地资产评估与规划测绘有限公司

房地产评估备案证书编号：粤房估备字壹 0100014

法定代表人：王楚焊

住 所：广东省广州市天河区先烈东路 190 号 904-908 室

估价资质等级：国家壹级

有效期限：2018-03-06 至 2021-03-06 止

统一社会信用代码：91440000190375160T

（原工商营业执照注册号：440000000029383）

联系人：罗璧瑜

联系电话：（020）87252656

（三）估价目的

为贵院执行工作提供价值参考依据。

（四）估价对象基本状况及范围

1、估价对象范围

本次估价范围为位于广州市番禺区大岗镇兴业路建筑工程公司综合楼403号，建筑面积为86.5平方米带装修及基本设施的房地产。包括房屋及附属于房屋建筑物的供水、供电、电讯、排水、消防等辅助设施和合理分摊的土地使用权，不包含动产、特许经营权及相关的债权债务。

根据估价委托人提供的《房地产权情况证明》等其他相关资料，估价对象于价值时点抵押、担保等法定优先受偿权利不详，本次评估估价师无法了解具体的法定优先受偿款，故估价师知悉的法定优先受偿款为零。

是次评估，估价人员在法官带领下查看现场，但无法进入室内查看，勘查地址为广州市番禺区大岗镇兴业路建筑工程公司综合楼403号。

2、估价对象基本状况

名称：广州市番禺区大岗镇兴业路建筑工程公司综合楼403号房地产。

规模：建筑面积为86.5平方米。

用途：住宅。

权属：根据委托方提供的《房地产权情况证明》（案卷号：H1-17-11291）显示：房地产权属人为方正永，产权证号：5875852；估价对象已被抵押；估价对象已被查封。

3、土地基本状况

土地四至：估价对象所在宗地东至解放路、北至兴业路。

土地使用年限：已征收国有土地使用权出让金，使用年限从2007年4月18日起至2077年4月17日止，剩余土地使用年限约为59年。

土地开发程度：红线内外“六通”即通上水、通下水、通电、通讯、通燃气及通路，场地平整，地面道路水泥硬化，余地绿化。

4、建筑物基本状况

楼盘名称	——	建筑面积	86.5 m ²
规划用途	住宅	现状用途	——
建筑结构	钢筋混凝土结构	楼龄	约 23 年
总层数	共 6 层	所处楼层	第 4 层（一层三户）
上落设施	楼梯	户型	——
朝向	——	景观	——
通风、采光	——	维护、保养	——
外墙	马赛克	门窗	装防盗门
装修情况	大厅	由于委托方原因未能入内查看，是次评估是在假设估价对象室内为一般装修标准下进行的。	
	房间		
	厨房		
	卫生间		
其他设施	水电设施齐备		

（五）价值时点

鉴于本次估价目的为了解估价对象现时的市场价值，估价人员于 2018 年 4 月 10 日进行实地查看，因委托方特别指定，估价时点取实地查看之日，故估价时点定为 2018 年 4 月 10 日。

（六）价值类型

本报告评估价值内涵为估价对象在价值时点，在下列几项估价设定条件下的房地产市场价格。

- 1、设定用途：住宅；
- 2、估价对象土地开发程度达到红线内外“六通”即通上水、通下水、通电、通讯、通燃气及通路，场地平整，地面道路水泥硬化，余地绿化。
- 3、剩余土地使用年限约 59 年；
- 4、价值类型：市场价值；

5、价值时点：2018年4月10日。

公开市场价值是指理性而谨慎的交易双方处于利己动机，有较充裕的时间，在了解交易对象，知晓市场行情下自愿进行交易最可能的价格。

（七）估价依据

本次评估依据国务院、建设部、国土资源部、广东省、广州市人民政府及其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、国家有关部门颁布的法律法规依据：

①《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）；

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第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2012年1月1日起施行）；

⑤《中华人民共和国担保法》（中华人民共和国主席令第五十号，1995年6月30日第八届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议通过）；

⑥《城市房地产抵押管理办法》（中华人民共和国建设部令第98号，2001年7月23日建设部第45次常务会议审议通过修改，2001年8月15日

起施行)；

⑦《转发建设部中国人民银行中国银行业监督管理委员会关于规范与银行信贷业务相关的房地产抵押估价管理有关问题的通知》（粤建房字<2006>37号）；

⑧《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第四十六号，中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于2016年7月2日通过，自2016年12月1日起施行）；

2、有关技术规程和技术标准依据：

①《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；

②《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；

③《房地产抵押估价指导意见》（建住房地产<2006>8号）；

3、估价委托人提供的相关资料：

①《房地产权情况证明》（案卷号：H1-17-11291）、《房地产他项权利明细》、《房地产查封明细》、《广东省广州市番禺区人民法院司法委托评估委托书》（（2018）粤0113委评字第00071号）。

4、估价人员掌握的评估资料和实地查勘调查所得的资料：

①估价机构及估价人员掌握的其他相关信息资料；

②实地查勘、摄影和记录；

③广州市房地产市场信息；

④人民银行公布的资金存、贷款利率；

⑤当地近期房地产市场交易资料及技术参数；

⑥其他相关资料。

（八）估价原则

本次估价遵循以下的房地产估价原则

1、独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则要求估价机构和估价师站在中立的立场上，凭借估价专业知识、经验和应有的职业道德，按照估价对象的本来面目、实事求是、坚持原则、公平正直地进行估价。本次评估未受估价委托人在内任何单位和个人干扰，没有偏袒相关当事人中的任何一方，本着各方当事人理性而谨慎并出于利己动机，以估价师身份来反复、精细地权衡估价对象的评估价值。

2、合法原则

合法原则要求房地产结果是在估价对象依法判定的权益下的价值，则房地产估价必须以估价对象的合法使用、合法交易或合法处分为前提进行。根据估价委托人提供的《房地产权情况证明》（案卷号：H1-17-11291）等记载，估价对象规划用途为住宅。本报告按其法定住宅用途进行估价。

3、最高最佳使用原则

最高最佳使用原则要求房地产估价结果是在估价对象最高最佳使用下的价值，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，能够使估价对象的价值达到最大化的一种最可能的使用。估价对象合法批准用途为住宅，建筑设计、平面布局及配套均按住宅用途进行，与批准用途相似，已达到最佳利用状态，符合最高最佳使用原则，本报告按住宅用途进行估价。

4、替代原则

替代原则要求房地产估价结果不得不合理地偏离类似房地产在同等条件下的正常价格，其理论依据是同一市场上相同物品具有相同市场价值的经济学原理。替代原则是保证房地产估价能够运用市场资料进行和完成的重要理论前提。本次评估选取了多个近期房地产市场上周边同类型类似物业的交易价格来确定估价对象的客观价格。

5、价值时点原则

价值时点原则要求房地产估价结果是在由估价目的决定的某个特定时间

的价值。价值时点原则强调的是估价结论具有很强的时间相关性和时效性。估价结论首先具有很强的时间相关性，这是考虑到资金的时间价值，在不同的时间点上发生的现金流量对其价值影响是不同的。估价结论同时具有很强的时效性，这是考虑到房地产市场的波动性，同一估价对象在不同时点会具有不同的市场价格。本报告的价值时点为实地查勘之日。

（九）估价方法

估价人员在认真分析所掌握的资料，进行了实地查看，估价对象用途为住宅，并对邻近地段和区域同类性质的房地产市场情况进行调查之后，发现估价对象所在区域住宅物业成交活跃，市场交易案例较多，而估价目的是为贵院执行工作提供价值参考依据，故决定选取比较法作为估价方法。

比较法是将估价对象与在估价时点有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，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

本次估价对象为广州市番禺区大岗镇兴业路建筑工程公司综合楼 403 号的住宅房地产，估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，仔细考察估价对象的建筑特征及使用维护情况，运用比较法经过全面细致的测算，并结合估价经验和对影响价值因素的分析，确定估价对象在价值时点为 2018 年 4 月 10 日符合本报告假设条件和限制条件状况下的估价结果为：

房地产估价结果汇总表

币种：人民币

数额及说明 项目及单位		数 额	说 明
市场价值	总价（元）	571,765.00	人民币（大写）伍拾柒万壹仟柒佰陆拾伍元整
	单价（元/m ² ）	6610	

(十一) 注册房地产估价师

评估专业人员	注册号	签名	签名日期
罗璧瑜 (注册房地产估价师) (项目负责人)	4420100065	罗璧瑜	2018年4月19日
白爱爱 (注册房地产估价师)	4420030184	白爱爱	2018年4月19日

(十二) 说明及风险提示

1、关注房地产市场价值未来下跌的风险：

①由于经济衰退或房地产政策调整，区域范围内房地产市场价值整体下跌，导致估价对象房地产市场价值的下跌。

经济衰退必将导致区域内房地产市场的不景气，使得区域范围内房地产市场价值整体下跌。例如在亚洲金融危机中，东亚地区的日本、香港等地，经济发生了不同程度的衰退，导致这些地区的房地产价值暴跌。现阶段，整体经济下行压力较大，经济增长减速，从而影响房地产市场景气度和市场活跃度，以致房地产价值期望值下跌。

而房地产政策调整，出现抑制房地产市场发展的政策时，也往往会导致房地产市场价值的下跌。例如近年房地产宏观调控政策的出台，对国内某些房地产过热地区进行降温，也导致了部分地区的房地产市场价值下跌。

2、时间变化对房地产市场价值可能产生的影响：

本估价结果是估价对象在特定的价值时点和特定的估价目的之前提下的市场价值，随着时间的推移，估价对象房地产状况会发生变化（尤其是房屋

折旧，土地使用年限缩短等等），房地产市场也会发生变化。因此随着时间的推移，估价对象的价值也会发生变化而与本估价结果产生偏差，这是属于正常的房地产市场现象，因此报告使用人要注意未来的市场风险和短期强制的处分风险。

3、本报告评估结果为估价对象在价值时点的市场价值，若有关假设和限制条件发生变化，评估结果亦需作相应调整或重新委托评估。

4、估价报告使用者应定期或者在房地产市场价格变化较快时对房地产市场价值进行再评估。

5、估价委托方应全面、完整、合理使用本估价报告。

（十三）实地查勘期

2018年4月10日至2018年4月10日

（十四）估价作业日期

2018年4月10日至2018年4月19日

（十五）估价报告应用的有效期

2018年4月19日至2019年4月18日

四、附 件

- (一) 估价对象现场照片（影印件）
- (二) 估价对象位置图（复印件）
- (三) 《房地产权情况证明》、《房地产他项权利明细》、《房地产查封明细》、《广东省广州市番禺区人民法院司法委托评估委托书》、《勘验笔录》（复印件）
- (四) 估价机构企业法人营业执照（复印件）
- (五) 估价机构备案证书（复印件）
- (六) 估价人员资格证书（复印件）（以下无正文）



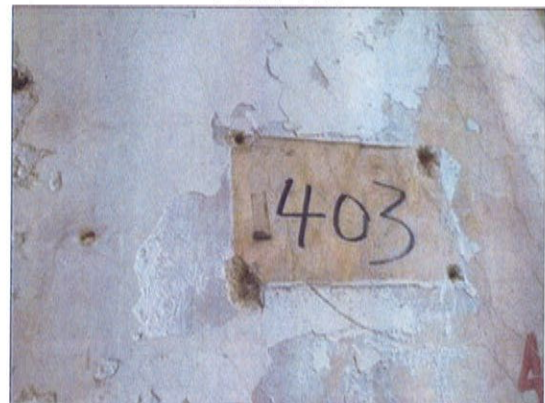
外观



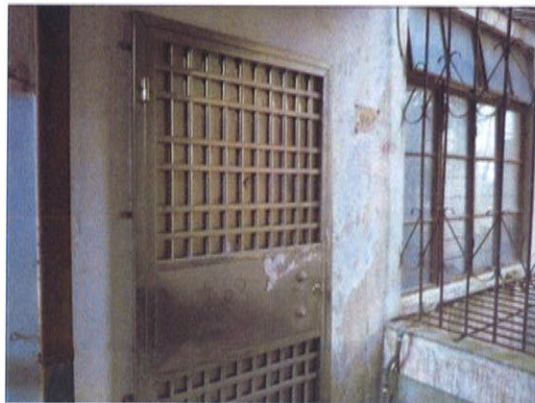
周边环境



周边环境



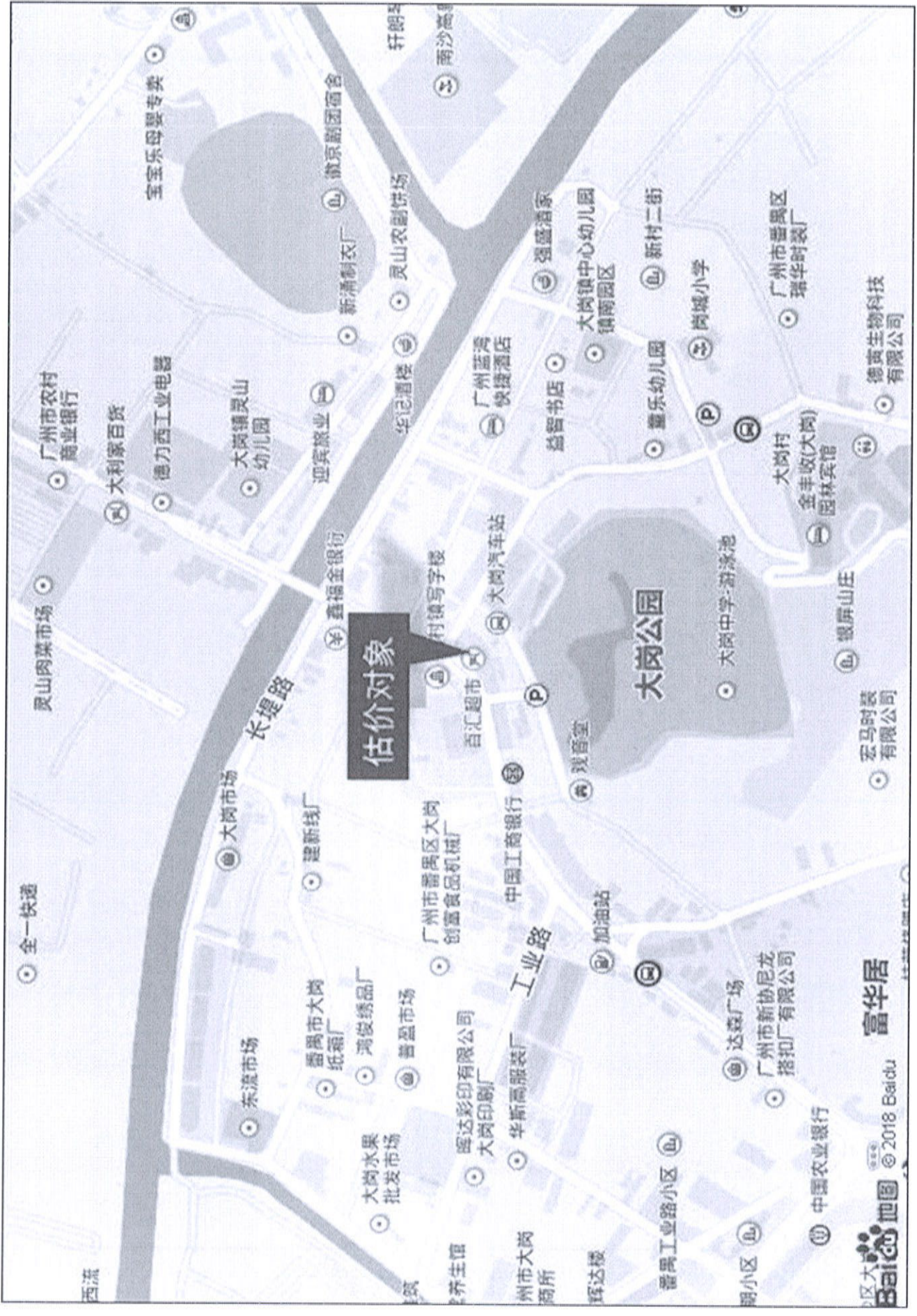
房门号



房门

估价对象地址：广州市番禺区大岗镇兴业路建筑工程公司综合楼 403 号

估价对象：广州市番禺区大岗镇兴业路建筑工程综合楼 403 号



房地产权情况证明

房地产（两证）(房产证)

案卷号：H1-17-11291

权属人	方正永			身份证号	413023198012031032
产权证号	5875852	所有权性质	私有	发证日期	2008年08月06日
权属来源	2008年07月向苏景联购买			占有份额	全部
房屋座落	番禺区大岗镇兴业路建筑工程公司综合楼403号				
四墙归属	东：众墙 西：众墙		南：众墙 北：众墙		
建筑结构	钢筋混凝土	层数	6	房屋用途	[居住]多层住宅
建基面积	-----	建筑面积	*86.50m ²	住宅面积	*86.50m ²
自用地面积	-----	共用地面积	*233.80m ²	批准用地面积	-----
土地分摊面积	*12.40m ²	土地批准用途	住宅	实际用途	住宅
土地使用期限	2007年04月18日 至 2077年04月17日			土地权属性质	国有
土地四至	东：解放路0米 西：横沥商场0米		南：内街0米 北：内街0米		
备注	于2008年8月27日办理抵押(全部)，抵押权人：广州市农村信用合作联社番禺信用社。 于2017年8月31日被广州市番禺区人民法院查封[(2011)番法执字第1632号恢字1号]。 于2018年1月25日被广州市番禺区人民法院轮候查封[(2017)粤0113执恢465号]。				

经办人：黎月媚

产权状态打印时间：2018年01月25日 10:02



仅供本单位内部或司法查询使用

房地 产 他 项 权 利 明 细

产权证号	5875852	产权地址	大岗镇兴业路建筑工程公司综合楼403号		
1	权利人	广州市农村信用合作联社番禺信用社			
	抵押编号	200815783	权利种类	抵押	权利范围 全部
	权利面积	86.50m ²	权利价值	¥246000.00	他项权证号 2458116
	抵押期限	2008年8月27日 至			注销日期
	借款人	方正永	借款金额	¥170000.00	
	备注				

经办人：黎月媚

2018年01月25日 11:33:04

(当日有效)



 房地 产
 (1)
 查 档 专

房 地 产 查 封 明 细

	产权证号	5875852	产权地址	大岗镇兴业路建筑工程公司综合楼403号		
1.	查封编号	201700065	查封类型	查封	查封日期	2017年8月31日
	查封单位	广州市番禺区人民法院			解封日期	
	查封原因	借款合同纠纷				
	立案号	(2011) 番法执字第1632号恢字1号				
	备注	查封该业。				
2.	查封编号	201800006	查封类型	轮后查封	查封日期	2018年1月25日
	查封单位	广州市番禺区人民法院			解封日期	
	查封原因	借款合同纠纷				
	立案号	(2017) 粤0113执恢465号				
	备注	轮候查封该业。查封时间从上一查封期满或解封之日起计三年。				

经办人：黎月媚

2018年01月25日 11:33:05

(当日有效)

3/3

广东省广州市番禺区人民法院

司法委托评估委托书

(2018)粤0113委评字第00071号

广东南粤房地产土地资产评估与规划测绘有限公司：

本院对申请人广州农村商业银行股份有限公司番禺支行申请评估以下房地产：被执行人方正永名下的位于广州市番禺区大岗镇兴业路建筑工程公司综合楼403号，予以准许，现委托你公司对上述内容的市场价值进行评估，以作为强制执行的价格参考。

评估要求：1、为本院执行(2017)粤0113执恢465号案件提供价格参考，评估基准日：现场查勘日；2、工作方式、期限：十日内出具评估报告一式六份，并附刻录报告的光盘一张交法院(标的物及其周边环境的图片以jpg.png格式存入光盘)。如未能按上述期限完成委托的，本院将可能按自动退回委托处理；3、付费方式：按人民法院及相关物价规定执行，拍卖后结算；4、如需补充材料，在收到委托后三日内出具《补充资料函》，可供公开查询的，请自行查询并附报告后；5、需现场查勘的，你公司应先行做好前期工作并制作现场查勘笔录，要求当事人和其他在场人签名确认，并附于报告的附录；6、其他要求：必须坚守廉洁、公正和规范的原则，选派合适的专业人员，运用恰当的评估方法，严谨而实事求是地完成本院委托。如评估结论严重偏离市场价值的，本院将可能不予支付评估费；必须承诺保守获知的个人资料、业务资料和商业秘密，在本院认为必要时对本次评估进行复核、解释或出庭作证；无法办理或需延期办结、补充材料、重新勘验的应书面向本院说明。提交本院的所有报告、函件均须按公文标准版式制作。评估报告须以不可拆分的方式装订(即书本模式且不能用胶边及铁码)，否则本院将退回重作；如你机构怠于办理、工作失误或违反法定程序操作

导致评估报告无法被本院采用的,本院将依法追究你机构相应责任。
特此委托。

二〇一八年三月二十六日



联系人: 邓法官 电话(传真): 020-39122567

邮寄地址: 广东省广州市番禺区沙头街桥兴大道 733 号 审判管理办公室

邮编: 511400

司法委托评估类业务 勘验笔录

委托号 (2018)粤0113执评字第0071号

委托法院 番禺法院

勘验机构: 广东南粤房地产与土地评估有限公司

勘验时间: 二〇一八年四月十日十五时十分至十五时二十分(属本委托第一次)

勘验地址: 广州市番禺区大岗镇兴业路建筑工程公司

综合楼403

标的物情况:

一、房屋为钢筋混凝土结构, 总层数6层。
估价对象位于第4层。

二、估价对象为位于大岗镇兴业路。

三、房屋内部未能入内查看

(其它未尽情况可见清查表、简图等)

各方参与人员	申请人	被申请人	协助人	其他见证人
通知情况				
到场签名				
标的物指认人				
未到场原因				
相关说明: <u>已电话联系, 双方当事人未到场。</u>			勘验人: <u>李俊杰</u> 记录人: <u>白碧曼</u> (受托机构需至少2人签名)	



营业执照

(副本) (副本号:1-1)

统一社会信用代码 91440000190375160T

名称 广东南粤房地产土地资产评估与规划测绘有限公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
住所 广东省广州市天河区先烈东路190号904-908室
法定代表人 王楚焯
注册资本 人民币肆佰万元
成立日期 1994年05月16日
营业期限 长期
经营范围 房地产估价；土地评估；资产评估；工程测量；不动产测绘；
地理信息系统工程；土地规划。（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23日

企业信用信息公示系统网址：<http://gsxt.gdgs.gov.cn/>

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

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：广东南粤房地产土地资产评估与规划测绘有限公司
法定代表人：王楚焯
(执行事务合伙人)

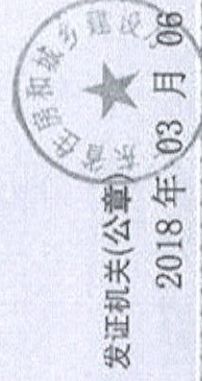
住所：广东省广州市天河区先烈东路190号904-908室

统一社会信用代码：91440000190375160T

备案等级：壹级

证书编号：粤房估备字壹0100014

有效期限：2021年03月06日止



中华人民共和国住房和城乡建设部制

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. 00144686

姓名 / Full name
罗璧瑜

性别 / Sex
女

身份证件号码 / ID No.
440105197711143923

注册号 / Registration No.
4420100065

执业机构 / Employer
广东南粤房地产土地资产评估与规划测绘有限公司

有效期至 / Date of expiry
2019-7-18

持证人签名 / Bearer's signature
罗璧瑜



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. 00144682

姓名 / Full name
白爱爱

性别 / Sex
女

身份证件号码 / ID No.
4420030184

注册号 / Registration No.
142623197501194627

执业机构 / Employer
广东南粤房地产土地资产评估与规划测绘有限公司

有效期至 / Date of expiry
2018-11-29

持证人签名 / Bearer's signature
白爱爱

