

房地产估价报告

(湖北省咸宁市赤壁市陆水湖办事处陆水湖大道清泉村润园小区 1 栋 2 单元
202 室住宅房地产)

估价报告编号：穗衡鼎评报房字[2019]第 B236 号

估价项目名称：湖北省咸宁市赤壁市陆水湖办事处陆水湖大道清泉村润
园小区 1 栋 2 单元 202 室房地产市场价格价值评估

估价委托人：广州市南沙区人民法院

房地产估价机构：广州衡鼎房地产土地与资产评估有限公司

注册房地产估价师：杨楚泽（注册号：4420170172）

周桂红（注册号：4420030176）

估价作业日期：二〇一九年三月二十日

目 录

致估价委托人函.....	1
估价师声明.....	3
估价的假设和限制条件.....	4
一、一般假设.....	4
二、未定事项假设.....	5
三、背离事实假设.....	5
四、不相一致假设.....	5
五、依据不足假设.....	5
六、估价报告使用限制.....	6
房地产估价结果报告.....	7
一、估价委托人.....	7
二、估价机构.....	7
三、估价目的.....	7
四、估价对象.....	7
五、价值时点.....	9
六、价值类型与定义.....	9
七、估价依据.....	10
八、估价原则.....	11
九、估价方法.....	12
十、估价结果.....	13
十一、估价人员.....	14
十二、实地查勘期.....	14
十三、估价作业期.....	14
十四、估价报告有效期.....	14
附 件.....	15
一、《房地产评估结果明细表》.....	15
二、估价对象地理位置图.....	15
三、现场查勘照片.....	15
四、《广东省广州市南沙区人民法院评估委托函》复印件.....	15
五、《房屋登记信息查询结果证明》、《房产抵押信息查询情况说明》、 《房产登记信息查询情况说明》、《平面图》复印件.....	15
六、估价机构营业执照及资质证书复印件.....	15
七、估价师资格证书复印件.....	15

致估价委托人函

广州市南沙区人民法院：

承蒙委托，我公司对位于湖北省咸宁市赤壁市陆水湖办事处陆水湖大道清泉村润园小区1栋2单元202室房地产市场价值进行了评估，为贵院执行案件需了解市场价值提供参考依据，现将估价结果报告如下：

1、估价目的：为委托人执行案件需了解市场价值提供参考依据而评估房地产市场价值。

2、估价对象：位于湖北省咸宁市赤壁市陆水湖办事处陆水湖大道清泉村润园小区1栋2单元202室房地产，评估建筑面积为135.34平方米，详见下表：

权属证名称及编号	权属人	坐落	土地用途	房屋用途	共用地面积(m ²)	建筑面积(m ²)
《房屋登记信息查询结果证明》、《房产抵押信息查询情况说明》、《房产登记信息查询情况说明》	孔家骏	湖北省咸宁市赤壁市陆水湖办事处陆水湖大道清泉村润园小区1栋2单元202室	住宅	住宅	不详	135.34

3、价值时点：为实现估价目的，经与委托人协商，我公司接受委托后的现场查勘之日为2019年3月20日，确定价值时点为2019年3月20日。

4、价值类型：房地产市场价值，为估价对象在价值时点状况下包含（合理分摊的）土地使用权及房屋建筑物产权价值的房地产市场价值。

5、估价方法：比较法。

6、估价结果：估价师根据估价目的，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的因素分析，确定估价对象的房地产市场价值总值为¥523,800元（大写：人民币伍拾贰万叁仟捌佰元整），单价为3,870元/平方米（取整至十位）。

7、特别提示：

(1) 本报告仅针对本次估价目的使用；报告相关意见及结论仅供参考，不对其他用途负责。

(2) 本报告估价结果已包含估价对象（合理分摊的）土地使用权及房屋建筑物产权价值，同时包含满足估价对象功能需要的水、电、消防等配套设施价值，不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产价值，估价结果不能分割使用。该土地使用权或被包括的配套设施等若被与房屋分割处置时，本估价结果无效。

(3) 本次评估中估价对象房地产价值已包含土地使用权出让金价值，未扣减房地产交易过程中应缴纳的各种税费，请本报告使用者注意。

(4) 估价委托人提供的《房屋登记信息查询结果证明》、《房产抵押信息查询情况说明》、《房产登记信息查询情况说明》未记载估价对象房屋的建成年份；其建成年份由估价师参考所在路段同类房屋情况，并结合估价经验判断所得出，受客观条件限制，可能与实际建造时间有差异，实际建成年份应查核建设主管部门验收时间。

(5) 估价委托人提供的《房屋登记信息查询结果证明》、《房产抵押信息查询情况说明》、《房产登记信息查询情况说明》未记载估价对象所在宗地土地使用权情况；《房产登记信息查询情况说明》记载估价对象房屋性质为市场化商品房故本报告设定估价对象所在土地已交纳土地出让金，并设定估价对象土地使用年限按住宅用途法定最高使用年限 70 年、从建成年份 2009 年起计，请本报告使用者注意。

广州衡鼎房地产土地与资产评估有限公司

法定代表人：李汉良

二〇一九年四月一日



估价师声明

我们郑重声明：

一、我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的，没有虚假记载，误导性陈述和重大遗漏。

二、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，但受本估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

三、我们与本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。

四、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》和湖北省、咸宁市有关评估规定进行估价工作，撰写本估价报告。

估价的假设和限制条件

一、一般假设

1、估价委托人提供了估价对象的《房屋登记信息查询结果证明》、《房产抵押信息查询情况说明》、《房产登记信息查询情况说明》（复印件），我们审慎检查了估价委托人提供的上述资料，但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是合法、真实、准确、完整的。

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关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、假设估价对象所涉及房地产无影响其持续使用的重大技术障碍，该等房地产中不存在对其价值有不利影响的有害物质，该等房地产所在地无危险物及其他有害环境条件对该等房地产价值产生不利影响。

4、本报告对估价所依据的估价对象的权属、面积、用途等资料进行了检查，估价结果建立在估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整的基础上。

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交易时间进行交易；
- (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。

7、估价对象房地产的权益没有争议，不考虑估价对象房地产的连带负债及估价范围以外的法律问题。

8、假设估价对象的交易是由权属人在公开市场上进行，除另有说明外，未考虑估价对象所附带的递延条件合约、售后租回、合作经营、管理协议或其它任何类似安排对其价值的影响。

9、本报告未考虑该估价对象所抵押、担保、应缴税费、法律纠纷等可能影响其评估价格的任何限制，未考虑特殊的交易方式可能追加付出的成本费用等对其评估价格的影响，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评估价格的影响。

10、由于估价对象产权关系引起的一切纠纷与本评估机构无关。对于评估中可能存在的其他瑕疵事项，估价委托人在委托评估时未作特别说明。在估价人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，本评估机构及估价人员不承担相关责任。

二、未定事项假设

本估价项目不存在未定事项假设，故本估价报告无未定事项假设。

三、背离事实假设

本估价项目不存在背离事实假设，故本估价报告无背离事实假设。

四、不相一致假设

本估价项目不存在不相一致假设，故本估价报告无不相一致假设。

五、依据不足假设

1、估价委托人提供的《房屋登记信息查询结果证明》、《房产抵押信息查询情况说明》、《房产登记信息查询情况说明》未记载估价对象房屋

的建成年份；其建成年份由估价师参考所在路段同类房屋情况，并结合估价经验判断所得出，受客观条件限制，可能与实际建造时间有差异，实际建成年份应查核建设主管部门验收时间。

2、估价委托人提供的《房屋登记信息查询结果证明》、《房产抵押信息查询情况说明》、《房产登记信息查询情况说明》未记载估价对象所在宗地土地使用权情况；《房产登记信息查询情况说明》记载估价对象房屋性质为市场化商品房故本报告设定估价对象所在土地已交纳土地出让金，并设定估价对象土地使用年限按住宅用途法定最高使用年限70年、从建成年份2009年起计，请本报告使用者注意。

六、估价报告使用限制

1、本报告估价结果为估价对象在价值时点的市场价值，仅针对本次估价目的使用。报告相关意见及结论仅供参考，不对其他用途负责。

2、本报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年。若报告使用期限内，估价目的、估价假设、限制条件、房地产市场及估价对象状况部分或全部发生重大变化，本报告将失去效力，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

3、本报告估价结果包含估价对象（合理分摊的）土地使用权及房屋建筑物产权价值，同时包含满足估价对象功能需要的水、电、消防等配套设施价值，不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产价值，估价结果不能分割使用。该土地使用权或被包括的配套设施等若被与房屋分割处置时，本估价结果无效。

4、本次评估中估价对象房地产价值已包含土地使用权出让金价值，未扣减房地产交易过程中应缴纳的各种税费，请报告使用者注意。

5、本估价报告的有关附件为本报告的重要组成部分，与本报告书正文具有同等法律效力。

房地产估价结果报告

穗衡鼎评报房字[2019]第 B236 号

一、估价委托人

估价委托人名称：广州市南沙区人民法院

二、估价机构

名称：广州衡鼎房地产土地与资产评估有限公司

机构类别：房地产价格评估；企业整体资产评估及单项资产评估

资格等级：壹级

证书编号：粤房估备字壹 0100034

机构地址：广州市越秀区环市东路 486 号 10 层 10 室

联系电话：（020）87766815 87766825

法定代表人：李汉良

统一社会信用代码：91440101755550262N

三、估价目的

为委托人执行案件需了解市场价值提供参考依据而评估房地产市场价值。

四、估价对象

（一）估价范围

本次估价对象为湖北省咸宁市赤壁市陆水湖办事处陆水湖大道清泉村润园小区 1 栋 2 单元 202 室房地产，评估建筑面积为 135.34 平方米，包括（合理分摊的）土地使用权及房屋建筑物产权价值，同时包含满足估价对

象功能需要的水、电、消防等配套设施价值，不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产价值。

（二）估价对象基本状况

1、名称：湖北省咸宁市赤壁市陆水湖办事处陆水湖大道清泉村润园小区1栋2单元202室房地产。

2、坐落：估价对象位于湖北省咸宁市赤壁市陆水湖办事处陆水湖大道赤壁润园小区内，其东面临小路，西南面临陆水湖大道，北面临罗塘路；距清泉村公交车站约0.1公里，有赤壁6路等多路公交车途经，交通便利度一般；附近有赤壁郡都、万泰华府、碧水云谷等多个住宅小区，有小哈佛实验幼儿园、咸宁市赤壁市英才学校、赤壁大酒店、陆水湖风景区、鲁王庙、中国银行等，公共及生活配套设施完善度一般。

3、规模：建筑面积为135.34平方米。

4、用途：住宅。

5、权属状况：根据估价委托人提供的《房屋登记信息查询结果证明》、《房产抵押信息查询情况说明》、《房产登记信息查询情况说明》，估价对象权属人（权利人）为孔家骏，共有情况为单独所有。

（三）估价对象土地基本状况

1、四至：估价对象所在小区东至相邻小路，西南至陆水湖大道，北至罗塘路。

2、形状：较规则。

3、开发程度：红线内外“六通”（通路、通电、通给水、通排水、通讯、通燃气），红线内场地建有商住楼、住宅楼建筑物。

4、土地使用期限：设定按住宅用途法定最高使用年限70年、从2009年起。

（四）估价对象建筑物基本状况

1、建成时间：约建成于2009年。

- 2、朝向：东西向。
- 3、层数及所在楼层：共 4 层，估价对象位于第 2 层。
- 4、建筑结构：混合结构。
- 5、设施设备：水电系统、消防系统、资讯系统等配套设施齐全。
- 6、装饰装修：外墙为涂料；室内装修为毛坯；入室门为木门，窗为铝合金窗。
- 7、层高：所在楼层层高约 3 米。
- 8、维护状况：估价对象所在楼房维护保养情况良好。
- 9、新旧程度：综合成新率约为 80%。

五、价值时点

为实现估价目的，经与委托人协商，我公司接受委托后的现场查勘之日为 2019 年 3 月 20 日，确定价值时点为 2019 年 3 月 20 日。

六、价值类型与定义

本报告价值类型为房地产市场价格，为估价对象在价值时点状况下包含（合理分摊的）土地使用权及房屋建筑物产权价值的房地产市场价格。

价值类型一般分为市场价值和非市场价值。市场价值是指房地产在满足下列条件下进行交易最可能的价格：

- 1、交易双方是自愿地进行交易的；
- 2、交易双方是出于利己动机进行交易的；
- 3、有一段合理的洽谈交易时间，可以通盘考虑房地产性质、用途和市场情形进行议价；
- 4、交易双方是精明、谨慎行事的，并且了解交易对象、知晓市场行情；
- 5、交易双方有较充裕的时间进行交易；
- 6、不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

此外，市场价值还有以下的隐含条件：

- 1、房地产处于最高最佳使用条件下进行交易；
- 2、房地产是在继续使用前提下进行交易；
- 3、房地产交易符合市场参与者的集体观念和行为。

凡不符合上述市场价值形成条件中任意一条的价值，均为非市场价值。

非市场价值包括：快速变现价值、谨慎价值、清算价值和投资价值等。

七、估价依据

（一）主要法律法规

1、《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第62号，2007年3月16日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第72号，自1995年1月1日起实施；全国人大常委会2007年8月30日修订）。

3、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第28号，自1995年1月1日起实施；全国人大常委会2004年8月28日修订）。

4、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第46号，2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过，自2016年12月1日起实施）。

5、《房地产估价规范》（中华人民共和国国家标准GB/T50291-2015，自2015年12月01日起实施）。

6、《房地产估价基本术语标准》（中华人民共和国国家标准GB/T50899-2013，自2014年2月01日起实施）。

7、国务院、建设部、国土资源部、湖北省人民政府、咸宁市人民政府及有关部门颁布的其他有关法规和政策性文件。

（二）产权依据

《房屋登记信息查询结果证明》、《房产抵押信息查询情况说明》、《房产登记信息查询情况说明》、《平面图》。

（三）取价依据

本评估机构专业估价人员实地查勘（包括拍摄现场照片）和向有关部门查询、市场调查及核对的结果和搜集的有关资料。

八、估价原则

我们按照《房地产估价规范》及《房地产估价基本术语标准》的规定，在估价时遵循了以下原则：

1、独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则，评估价值应为对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格。不受任何单位和个人的干扰，估价师不带有个人好恶和偏见。

2、合法原则

合法原则，评估价值应为在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。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。

3、价值时点原则

价值时点原则，评估价值应为在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。由于社会经济的不断发展，房地产市场也在不断地发生变化，因而房地产价格具有很强的时间性，即不同的价值时点所评估出的房地产价格会呈现出较大的差异。因此，本次估价对房地产市场状况及估价对象本身状况的界定，均以其在价值时点的状况为依据。

4、替代原则

替代原则，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应在合理范围内。即在同一市场供需圈内，具有相同使用价值、

替代可能的房地产之间，会相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋于一致。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。

5、最高最佳利用原则

最高最佳利用原则，评估价值应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。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，使估价对象价值最大的一种最可能的利用。

九、估价方法

1、估价方法的选择

根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015），通行的估价方法有比较法、收益法、假设开发法、成本法、基准地价修正法等。在实际评估中应根据估价对象的具体条件、性质、用途及评估目的，结合估价师收集的有关资料，考虑当地房地产市场发育程度，选择适当的估价方法。

估价对象位于湖北省咸宁市赤壁市，房屋用途为住宅，其所在区域房地产市场发展相对成熟，同类型房地产交易案例较多，故适合运用比较法进行评估。

2、估价方法适用性分析

可选估价方法	估价方法定义	是否选取	估价方法选择理由
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。	选取	估价对象所在区域房地产市场发展相对成熟，同类型房地产交易案例较多，故适宜采用比较法进行评估。
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。	不选取	由于当地同类型房地产的租金与售价差异太大，报酬率或资本化率及租金变化率等相差参数难以准确确定，且收益法测算精度低于比较法、采用比较法已能充分体现其市场价值，故不适合采用收益法进行评估。

可选估价方法	估价方法定义	是否选取	估价方法选择理由
成本法	测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧,将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。	不选取	由于成本法适用于没有形成市场化、或市场化程度不高的房地产,以及处于初级房地产阶段类型的估价对象,且该方法评估测算精度相对较低,故不适宜使用成本法进行评估。
假设开发法	是求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值,将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减,或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。	不选取	估价对象所在楼房为已建成房地产,且没有拆除重建(重新开发)的计划,不适宜采用假设开发法进行评估。
基准地价修正法	在政府或其有关部门已公布基准地价的地区,利用有关调整系数对估价对象宗地所在位置的基准地价进行调整后得到估价对象宗地价值或价格的方法。	不选取	估价对象评估范围为房地产价值,而基准地价修正法一般适用于土地使用权价值评估,故不适宜采用基准地价修正法进行评估。

3、估价方法的计算公式

比较法的基本公式:

实例修正后单价 = 可比实例成交单价 (统一价格内涵后) × 交易情况修正 × 市场状况调整 × 区位状况调整 × 实物状况调整 × 权益状况调整

估价对象评估单价 = 实例 1 修正后单价 × 影响权重 1 + 实例 2 修正后单价 × 影响权重 2 + 实例 3 修正后单价 × 影响权重 3

影响权重 1 + 影响权重 2 + 影响权重 3 = 100%

十、估价结果

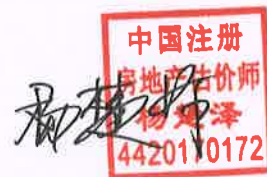
本估价机构在充分调查、了解和现场勘察该估价对象实际情况的基础上,依据科学的程序,选用合理的估价方法,经过细致计算,确定估价对象的房地产市场价格总值为 ¥523,800 元 (大写:人民币伍拾贰万叁仟捌佰元整), 单价为 3,870 元/平方米 (取整至十位)。

以上估价结果已包含土地出让金价值,详见《房地产评估结果明细表》。

十一、估价人员

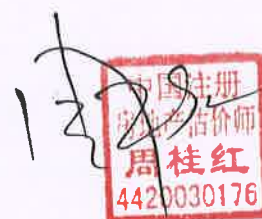
中国注册房地产估价师 注册号 4420170172

杨楚泽



中国注册房地产估价师 注册号 4420050169

周桂红



参与评估人员

黄志胜

十二、实地查勘期

二〇一九年三月二十日。

十三、估价作业期

二〇一九年三月二十日至二〇一九年四月一日。

十四、估价报告有效期

本估价报告有效期为报告出具之日起一年内有效。即自二〇一九年四月一日至二〇二〇年三月三十一日止。

附件

- 一、《房地产评估结果明细表》
- 二、估价对象地理位置图
- 三、现场查勘照片
- 四、《广东省广州市南沙区人民法院评估委托函》复印件
- 五、《房屋登记信息查询结果证明》、《房产抵押信息查询情况说明》、
《房产登记信息查询情况说明》、《平面图》复印件
- 六、估价机构营业执照及资质证书复印件
- 七、估价师资格证书复印件

房地产报告结果明细表

穗衡鼎评报房字[2019]第B236号

价值时点：2019年3月20日

估价委托人：广州市南沙区人民法院

金额单位：人民币元

估价对象	权证编号	权属人	共有情况	地址	结构(所在楼层/总楼层)	土地使用年限	规划用途	建筑面积(m ²)	评估单价(元/m ² ,取整至十位)	评估总价(元,取整至百位)	备注
1	《房屋登记信息查询结果证明》、《房产抵押信息查询情况说明》、《房产登记信息查询说明》	孔家骏	单独所有	湖北省咸宁市赤壁市陆水湖办事处陆水湖大道清泉村润园小区1栋2单元202室	混合结构(第2层/共4层)	未记载	住宅	135.34	3,870	523,800	1. 步梯楼; 2. 设定土地使用年限按住宅用途法定最高使用年限70年,从建成年份2009年起计。
合 计								135.34	***	523,800	

广州衡鼎房地产土地与资产评估有限公司

填表日期：2019年4月1日



湖北省赤壁市陆水湖办事处陆水湖大道清泉村润园小区 1 栋 2 单元 202 室
住宅房地产现场勘察照片
穗衡鼎评报房字[2019]第 B236 号



估价对象门牌



估价对象外立面



估价对象入户门及门号



估价对象内部



估价对象内部



估价对象内部



估价对象周边



估价对象周边

湖北省赤壁市陆水湖办事处陆水湖大道清泉村润园小区1栋2单元202室

住宅房地产现场勘察照片

德衡鼎评报房字[2019]第B236号



广东省广州市南沙区人民法院 评估委托函

(2019)粤 0115 评估 18 号

广州衡鼎房地产土地与资产评估有限公司:

本院执行的申请执行人王洁聪与被执行人孔家骏借款合同纠纷一案,现委托你对被执行人孔家骏名下的湖北省赤壁市陆水湖办事处陆水湖大道润园 01 栋 2 单元 202 号的价值进行评估。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,附件要包含财产信息)与标的物的照片(不少于 5 张)发至邮箱 nsfyzxj@163.com。

此函



附:

不动产资料 1 份

本院联系人:石豪楠

电话:13902285224

地址:广州市南沙区港前大道北 99 号

房屋权属登记信息查询结果告知单

根据申请人因广州市南沙区人民法院需要申请；经查询房屋权属电子档案登记信息查询情况如下：

申请人姓名(曾用名)	孔家骏
身份证号码	421281199004240554
房屋权属电子 档案信息	房屋所有权证号: <u>2012D0161</u>
	房屋所有权人姓名: <u>孔家骏</u>
	面积: <u>135.34</u> m ²
	房屋坐落: <u>赤壁市陆水湖办事处陆水湖大道润园01栋2单元202号</u>
	抵押状况: <u>无</u>
	查封状况: <u>无</u>
	房屋所有权证号: _____
	房屋所有权人姓名: _____
	面积: _____ m ²
	房屋坐落: _____
抵押状况: _____	
查封状况: _____	

赤壁市房地产交易中心

2017年12月13日

注：此查询结果仅证明申请人查询之日在赤壁市房地产交易中心电子档案信息中现有房屋所有权登记记录。

房屋登记信息查询结果证明

申请人: 荆州市南沙区人民检察院

申请日期: 2019年3月20日

因 2019 需要, 现申请查询 孔晓霞 及家庭成员 (未成年子女) 在赤壁市的房屋登记情况, 并出具其房地产查询证明

查询人姓名及身份证号如下:

户主姓名: 孔晓霞 身份证号: 421281199004240554

配偶姓名: _____ 身份证号: _____

未成年子女姓名: _____ 身份证号: _____

未成年子女姓名: _____ 身份证号: _____

未成年子女姓名: _____ 身份证号: _____

查询结果: 该家庭在房地产管理部门登记住房套数 壹 套, 房屋所有权人分别为: 孔晓霞 ; 房屋所有权证号分别为:

鄂2018赤壁市不动产权第 00002054 ; 建筑面积分别为: 135.34 平方米。

该房产有抵押, 抵押权人美云, 孔光卿, 有查封。

单位盖章:

2019 年 3 月 12 日



注: 此证明有效期为1个月, 仅证明该户到申请查询之日止在本局电子档案登记信息中现有住房房屋所有权登记记录, 用途分为: 住房按揭贷款, 住房交易纳税、购买经济适用房、申请廉租房、水电开户、户口转户, 公检法纪办案等。

房产抵押信息查询情况说明

抵押权人	孔长卿 吴美云	抵押人	孔家骏				
不动产权证明号	鄂(2018)赤壁市不动产权证明第0017308号 (2018)赤壁市不动产权证明第0017308号	抵押方式	一般抵押				
不动产权证号	鄂(2018)赤壁市不动产权第0000205号	债权数额	400000				
债权履行起止日期	2018-01-12至 2028-01-13	登记时间	2018-11-27				
房屋座落	赤壁市陆水湖办事处陆水湖大道清泉村润园小区1栋2单元202室						
幢号	房号	房屋结构	所在层	总层数	建筑面积	规划用途	房屋状态
01栋	202	混合结构	2	4	135.34	住宅	现房已抵押, 现房未查封 未关联期房

以上信息查询时点为2019-03-12 15:52:42, 仅供参考。

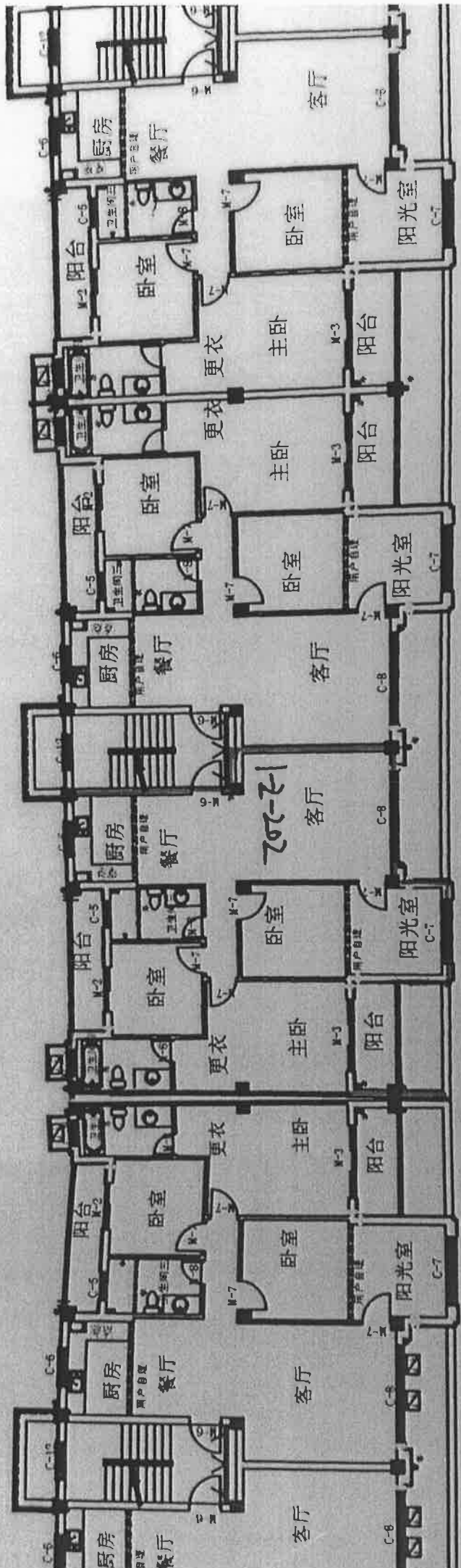
赤壁市不动产登记中心

房产登记信息查询情况说明

权利人	孔家骏	共有方式	单独所有			
证件类型	身份证	证件号码	421281199004240554			
不动产权证号	鄂(2018)赤壁市不动产权第0000205号	登记时间	2018-01-12			
产别	私有房产	房屋性质	市场化商品房			
房屋座落	赤壁市陆水湖办事处陆水湖大道清泉村润园小区1栋2单元202室					
幢号	房屋结构	所在层	总层数	建筑面积	规划用途	房屋状态
01栋	混合结构	2	4	135.34	住宅	现房已抵押, 现房未查封 未关联期房, 现房无异议, 未限制

以上信息查询时点为2019-03-12 15:52:27, 仅供参考。

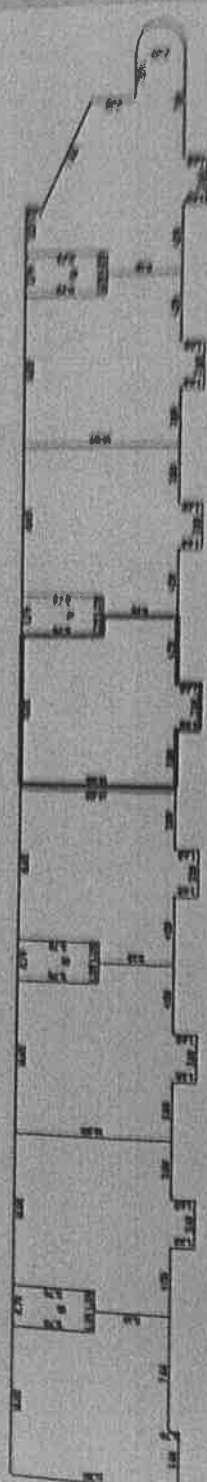
赤壁市不动产登记中心



202-2-1

1#楼二层平面图 1:100

润园01栋商住楼		项目名称		0129
层	共	中	公用面积分摊系数	
积	套内建筑面	阳台建筑	分摊的公	
	积(含阳台)	面积	用建筑面积	
14	120.59		149.95	



润园01栋商住楼2-4层平面图

润园01栋商住楼六层

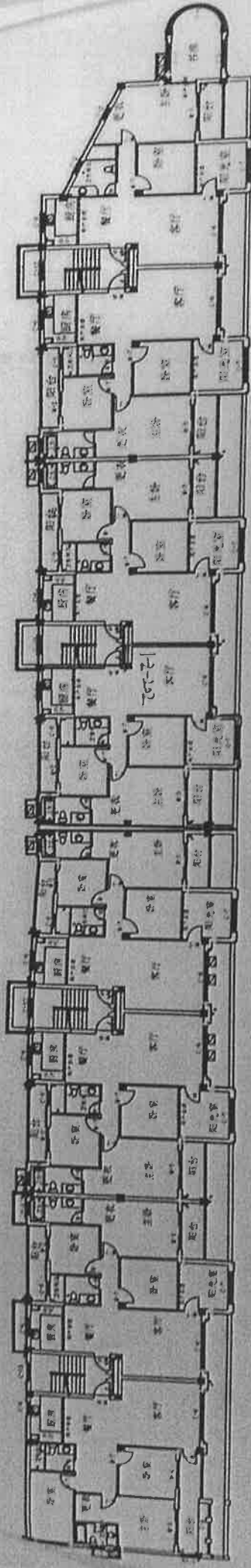
层数

附件一：

附件二：

三：

公共部
三、电梯井
小区公
原则：身



12楼二层平面图 1:100



营业执照

(副本)

编号 S0412019053631G(1-1)

统一社会信用代码 91440101755550262N

名称	广州衡鼎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	广州市越秀区环市东路486号10层10室
法定代表人	李汉良
注册资本	叁佰万元(人民币)
成立日期	2003年10月20日
营业期限	2003年10月20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



2019年02月15日



准予变更登记（备案）通知书

穗工商（市局）内变字〔2014〕第01201410090013号

广州衡鼎房地产土地与资产评估有限公司

经审查，申请变更（备案）
经营范围。



提交的申请材料齐全，符合法定形式，我局决定准予变更登记（备案）



广州市工商行政管理局

二〇一四年十月九日

详细变更（备案）内容

变更（备案）事项	原登记（备案）事项	现登记变更（备案）事项
经营范围	资产评估服务；旧机动车鉴定评估（含涉案、事故车辆鉴定等评估业务）；无形资产评估服务；工程结算服务；房地产咨询服务；计算机技术开发、技术服务；科技项目评估服务；工程造价咨询服务；环境评估；房地产中介服务；工程技术咨询服务；城乡规划编制；编制工程概算、预算服务；	资产评估服务；旧机动车鉴定评估（含涉案、事故车辆鉴定等评估业务）；房地产估价；土地评估；无形资产评估服务；环境评估；房地产中介服务；房地产咨询服务；计算机技术开发、技术服务；科技项目评估服务；工程技术咨询服务；工程造价咨询服务；编制工程概算、预算服务；工程结算服务；城乡规划编制；

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：广州衡鼎房地产土地与资产评估有限公司

法定代表人：李汉良
(执行事务合伙人)

住所：广州市越秀区环市东路486号10层10室

统一社会信用代码：91440101755550262N

备案等级：壹级

证书编号：粤房估备字壹0100034

有效期限：2019年07月05日止



发证机关(公章)

2019年03月12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（公章）



2019年03月12日

机构名称	广州衡鼎房地产土地与资产评估有限公司
法定代表人 (执行事务合伙人)	李汉良
住所	广州市越秀区环市东路486号10层10室
邮政编码	510075
联系电话	020-87620006
统一社会信用代码	91440101755550262N
组织形式	有限责任公司
成立日期	2003年10月20日
注册资本 (出资数额)	300万元
备案等级	壹级
证书编号	粤房估备字壹0100034-1/1
有效期限	2019年07月05日止

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. 00162262

姓名 / Full name

周桂红

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

110402196712232028

注册号 / Registration No.

4420030176

执业机构 / Employer

广州衡鼎房地产土地与资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2021-8-15

持证人签名 / Bearer's signature



中华人民共和国
房地产估价师注册证书

Certificate of Registered Real Estate Appraiser
People's Republic of China

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. 00158325

姓名 / Full name

杨楚洋

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

445224198610065114

注册号 / Registration No.

4420170172

执业机构 / Employer

广州衡鼎房地产土地与资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2020-9-27

持证人签名 / Bearer's signature



中华人民共和国
房地产估价师注册证书

Certificate of Registered Real Estate Appraiser

People's Republic of China