

房地产估价报告

估价报告编号：深世鹏评字第 SF20200915100 号

估价项目名称：云浮市市区解放东路 68 号 135.94 平方米土地使用权及其地上
房产市场价值评估

估价委托人：云浮市云城区人民法院

房地产估价机构：深圳市世鹏资产评估房地产土地估价顾问有限公司

注册房地产估价师：刘 军（注册号：4219980142）

邱振山（注册号：4420130229）

估价报告出具日期：二〇二〇年九月十五日

致估价委托人函

云浮市云城区人民法院：

承蒙委托，我对云浮市市区解放东路 68 号 135.94 平方米土地使用权及其地上房产进行估价，估价目的是为法院审理案件提供参考依据而评估房地产市场价值。市场价值是指估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

估价对象云浮市市区解放东路 68 号土地的面积为 135.94 平方米，权利人为陈创忠，共有情况为单独所有，产权证号为云府国用（2004）第 000837 号，土地用途为城镇混合住宅用地，权利类型为国有建设用地使用权，权利性质为出让，土地使用终止日期为 2074 年 12 月 22 日，至价值时点的剩余使用年限为 54.28 年。

估价对象云浮市市区解放东路 68 号地上房产的建筑面积为 264.11 平方米，产权证号为粤房地证字第 C1666359 号，房屋用途为商住，房屋共两层，建筑结构为前砖木后混合结构。

我公司注册房地产估价师依据相关政策和有关估价标准，根据估价目的，按照估价工作程序，遵循估价原则，经过实地查勘与市场调查，选用市场比较法对土地使用权进行估价，选用成本法对地上房产进行估价，最终确定估价对象于价值时点二〇二〇年九月九日的市场价值合计为人民币壹佰肆拾壹万捌仟壹佰贰拾肆元整（¥1,418,124 元），详见下页《估价结果明细表》。

深圳市世鹏资产评估房地产土地估价顾问有限公司

法定代表人：

丽王芳

二〇二〇年九月十五日

估价结果明细表

序号	估价对象名称	产权证号	土地面积/ 建筑面积 (m ²)	估价单价 (元/m ²)	市场价值 (元)
1	云浮市市区解放东路 68号土地使用权	云府国用 (2004)第 000837号	135.94	8,800	1,196,272
2	云浮市市区解放东路 68号地上房产	粤房地证字第 C1666359号	264.11	840	221,852
合计		--	--	--	1,418,124

目 录

一、估价师声明.....	1
二、估价假设和限制条件.....	2
(一) 一般假设.....	2
(二) 未定事项假设.....	2
(三) 背离事实假设.....	2
(四) 不相一致假设.....	2
(五) 依据不足假设.....	2
(六) 估价报告使用限制.....	2
三、估价结果报告.....	4
(一) 估价委托人.....	4
(二) 房地产估价机构.....	4
(三) 估价目的.....	4
(四) 估价对象.....	4
(五) 价值时点.....	6
(六) 价值类型.....	6
(七) 估价原则.....	6
(八) 估价依据.....	7
(九) 估价方法.....	7
(十) 估价结果.....	8
(十一) 注册房地产估价师(评估从业人员).....	9
(十二) 实地查勘期.....	9
(十三) 估价作业期.....	9
四、附件.....	10
1. 《委托书》(复印件);	
2. 估价对象位置图;	
3. 估价对象实地查勘情况和相关照片(复印件);	
4. 估价对象权属证明(复印件);	
5. 专业帮助情况及相关专业意见(复印件);	
6. 估价所依据的其他文件资料(复印件);	
7. 房地产估价机构营业执照和估价机构备案证书(复印件);	
8. 注册房地产估价师注册证书(复印件)。	

一、估价师声明

1. 注册房地产估价师在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. 估价报告中的分析、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. 注册房地产估价师是按照有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告。

二、估价假设和限制条件

（一）一般假设

1. 注册房地产估价师已对估价所依据的由估价委托人提供的估价对象权属、面积、用途等资料进行了检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予以核实的情况下，假设其合法、真实、准确和完整。

2. 注册房地产估价师对房产安全、环境污染等影响估价对象价值或价格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，假设估价对象不存在房产安全、环境污染等问题。

（二）未定事项假设

本次估价的估价对象不存在尚未明确或不够明确的事项，故本估价报告无未定事项的假设。

（三）背离事实假设

本次估价的估价对象现状已抵押和查封，但因估价目的特殊需要，本次估价未考虑抵押和查封限制对房地产市场价值的影响。

（四）不相一致假设

本次估价的估价对象不存在不相一致的事项，故本估价报告无不相一致事项的假设。

（五）依据不足假设

估价委托人仅提供了估价对象的《房地产权证》、《国有土地使用证》和《不动产登记资料查询结果证明》等资料的复印件而未提供原件，注册房地产估价师经过尽职调查仍无法取得该资料，本次估价假设估价委托人提供的《房地产权证》、《国有土地使用证》和《不动产登记资料查询结果证明》等资料的复印件内容合法、真实、准确和完整。

（六）估价报告使用限制

1. 本报告仅为法院审理案件提供参考依据而评估房地产市场价值，不对其它用途负责。

2. 本报告估价结果包含估价对象 135.94 平方米土地使用权在剩余年限的价值及

其地上 264.11 平方米房产的价值，并包括与估价对象不可分割的满足其合理功能需要的现状水电等相关配套设施设备的价值，若地上房产所有权、土地使用权或其配套的设施设备被分割处置时，本报告估价结果无效。

3. 本估价报告的有效期限为壹年（即二〇二〇年九月十五日至二〇二一年九月十四日），若在壹年内，房地产市场发生较大变化，本报告的估价结果应作相应调整，或聘请房地产估价机构重新进行估价。

4. 根据《云浮市云城区人民法院司法委托评估委托书》（案号：（2020）粤 5302 执 582 号）约定，本次估价不须向估价委托人提供估价技术报告。

5. 本报告正文及各项附件均为报告的必要组成部分，不可分割使用。

6. 未经本估价机构书面同意，本报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上，报告解释权归本估价机构所有。

7. 本报告的估价结果是基于上述假设和限制条件成立的，若以上假设和限制条件发生变化，则估价结果须作相应调整。

三、估价结果报告

(一) 估价委托人

单位名称：云浮市云城区人民法院；

地址：云浮市云城区天平路 8 号。

(二) 房地产估价机构

估价机构名称：深圳市世鹏资产评估房地产土地估价顾问有限公司；

法定代表人：王丽芳；

住所：深圳市福田区沙头街道天安社区泰然五路 8 号天安数码城天济大厦五层 F4.85A；

统一社会信用代码：91440300733089399U；

备案等级：壹级；

证书编号：粤房估备字壹 0200023；

有效期限：2022 年 02 月 22 日止。

(三) 估价目的

估价目的是为法院审理案件提供参考依据而评估房地产市场价值。

(四) 估价对象

本次估价对象为位于云浮市市区解放东路 68 号 135.94 平方米土地使用权及其地上房产（包括在剩余使用年限的土地使用权及其地上房产，并包括房产装修装饰及与估价对象房地产不可分割的满足其合理功能需要的水电等相关配套设施设备），详见《估价对象基本状况表》、《估价对象土地状况表》、《估价对象房产状况表》。

估价对象基本状况表

序号	估价对象名称	产权证号	建筑结构	用途	面积 (m ²)	权利人	共有情况
1	云浮市市区解放东路 68 号土地使用权	云府国用 (2004) 第 000837 号	—	城镇混合住宅用地	135.94	陈创忠	单独所有

2	地上房产	粤房地证字第 C1666359号	前砖木后 混合结构	商住	264.11	陈创忠	单独所有
---	------	---------------------	--------------	----	--------	-----	------

估价对象土地状况表

估价对象地址	云浮市市区解放东路68号土地使用权							
产权证号	云府国用(2004)第000837号			使用权面积(m ²)		135.94		
四至	东	相邻建筑	南	解放东路	西	相邻建筑	北	小巷
用途	城镇混合住宅用地				形状	规则		
地势	平坦				地质条件	无污染,无不良地质条件		
土地开发程度	宗地红线外五通(通路、通给水、通排水、通电、通讯),红线内土地平整。							
使用年期	终止日期为2074年12月22日,至价值时点的剩余使用年限为54.28年							

估价对象房产状况表

估价对象名称	云浮市市区解放东路68号地上房产				
建筑结构	前砖木后混合结构		建筑面积(m ²)	264.11	
登记用途	商住		现状用途	商住	
总层数	共2层		评估楼层	整栋	
层高	约3米		通风采光	较好	
建筑格局及户型结构	估价对象为整栋房产,共两层,内部格局合理。				
装修情况	公共部分装修情况				
	外立面	涂料			
	估价对象内部装修状况				
	内部	地砖地面、乳胶漆墙面、乳胶漆天花			
	门	铁栅门	窗	铁窗	
设施设备	水电	明设		电梯	无
	空调	分体空调		消防	消防栓
使用与维护	竣工日期	前座解放前,后座1981年		成新率	六成
	维护与保养	维护和使用状况一般			
	物业管理	自行管理			

（五）价值时点

2020年9月9日，即评估专业人员实地查勘之日。

（六）价值类型

本次估价所选用的是市场价值标准。市场价值是指估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

（七）估价原则

根据估价委托，结合估价对象的有关情况，遵循估价工作中的独立、客观、公正原则，合法原则，价值时点原则，替代原则，最高最佳利用原则。具体为：

1. 独立、客观、公正原则

“独立”是指估价机构和估价师与相关当事人无利害关系，在估价中不受包括委托人在内的任何单位和个人的影响，应当凭借估价专业知识、经验和应有的职业道德进行估价。“客观”是指估价机构和估价师在估价中不应带着自己的情感、好恶和偏见，应当按照事物的本来面目、实事求是地进行估价。“公正”是指估价机构和估价师在估价中不偏袒相关当事人中的任何一方，应当坚持原则、公平正直的进行估价。

2. 合法原则

估价对象房地产符合城市规划对土地用途、容积率、覆盖率、建筑高度、建筑风格的要求，即应以估价对象合法使用、合法处分为前提进行估价。

3. 价值时点原则

房地产市场是变动的，在不同的时间上，同一宗房地产往往会有不同的价格，估价通常仅是求取估价对象在某个特定的时间上的价值，这个时间就是价值时点，确定价值时点原则的意义在于，价值时点是评估房地产时值的界限。因为房地产价格与政府颁布的有关房地产法律、法规等密切相关，这些法律、法规的发布、变更、实施日期，均有可能影响待估房地产的价值。

4. 替代原则

根据经济学原理，在同一市场内效用相同的商品的价格趋于一致，这一原理同

样适用于房地产市场。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，对其间的差别进行适当的修正后，确定待估房地产的价值。

5. 最高最佳利用原则

最高最佳利用必须同时满足四个条件：在法律上允许、技术上可能、财务上可行、价值最大化。

（八）估价依据

1. 《中华人民共和国土地管理法》；
2. 《中华人民共和国物权法》；
3. 《中华人民共和国城乡规划法》；
4. 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
5. 《中华人民共和国资产评估法》；
6. 《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；
7. 《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；
8. 《云浮市云城区人民法院司法委托评估委托书》（案号：（2020）粤 5302 执 582 号）；
9. 估价对象《房地产权证》、《国有土地使用证》和《不动产登记资料查询结果证明》（复印件）；
10. 云浮市现时房地产市场信息及相关调查资料；
11. 注册房地产估价师实地查勘取得的估价对象实际状况和相关资料。

（九）估价方法

本次土地估价选用市场比较法作为主要估价方法，地上房产估价选用成本法作为主要估价方法。

1. 市场比较法

① 市场比较法定义：

市场比较法是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。

② 市场比较法计算公式：

土地使用权比准价格 = 比较案例宗地价格 × 交易情况修正系数 × 交易期日修正系数 × 区域因素修正系数 × 个别因素修正系数

2. 成本法

① 成本法定义

成本法是求取估价对象在估价时点的重新购建价格和折旧，然后将重新购建价格减去折旧来求取估价对象价值的方法。重新建构价格是指假设在估价时点重新取得全新状态的估价对象的必要支出，或者重新开发建设全新状态的估价对象的必要支出和应得利润。折旧是指各种原因造成的估价对象价值的实际减损。

② 成本法计算公式：

房产市场价值 = 房产重置成本 - 房产折旧

房产重置成本 = 房产开发成本 + 管理费用 + 销售费用 + 销售税费 + 投资利息 + 开发利润

(十) 估价结果

注册房地产估价师根据估价对象的有关情况，遵循估价工作中的独立、客观、公正原则，合法原则，价值时点原则，替代原则，最高最佳利用原则。通过对估价对象的区位、实物、权益状况及市场供求等影响其价值的因素进行综合考虑之后，根据市场调查及注册房地产估价师的经验，选取市场比较法和成本法对估价对象进行估价。估价结果详见《估价结果汇总表》。

估价结果汇总表

估计对象名称	市场比较法			估价结果	
	单价 (元/m ²)	总价 (元)	权重	估价单价 (元/m ²)	市场价值 (元)
云浮市市区解放东路 68 号 土地使用权	8,800	1,196,272	100%	8,800	1,196,272

估价对象名称	成本法			估价结果	
	单价 (元/m ²)	总价 (元)	权重	估价单价 (元/m ²)	市场价值 (元)
地上房产	840	221,852	100%	840	221,852

估价对象市场价值=土地使用权市场价值+房产市场价值



=1,196,272+221,852

=1,418,124 (元)


则估价对象云浮市市区解放东路 68 号 135.94 平方米土地使用权及其地上房产的市场价值合计为 1,418,124 元。

(十一) 注册房地产估价师(评估从业人员)

1、参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
刘军	4219980142		2020年9月15日
邱振山	4420130229		2020年9月15日

2、参加估价的评估从业人员

姓名	签名	签名日期
蒋育德		2020年9月15日

(十二) 实地查勘期

二〇二〇年九月九日至二〇二〇年九月十日。

(十三) 估价作业期

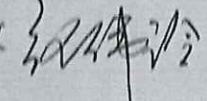
二〇二〇年九月九日至二〇二〇年九月十五日。

四、附件

1. 《估价委托书》（复印件）；
2. 估价对象位置图；
3. 估价对象实地查勘情况和相关照片（复印件）；
4. 估价对象权属证明（复印件）；
5. 专业帮助情况及相关专业意见（复印件）；
6. 估价所依据的其他文件资料（复印件）；
7. 房地产估价机构营业执照和估价机构备案证书（复印件）；
8. 注册房地产估价师注册证书（复印件）。

云浮市云城区人民法院司法委托评估委托书

受托机构	深圳市世鹏资产评估房地产土地估价顾问有限公司		
委托事项	对登记在陈创忠名下的位于云浮市市区解放东路 68 号房产【房地产权证号为：1666359 号】及其占用范围内的建设用地使用权【国有土地证号为：云府国用（2004）第 000837 号】依法进行评估。		
委托要求	<p>本院受理(2020)粤 5302 执 582 号云浮市云城区农村信用合作联社诉陈创忠、陈海燕金融借款合同纠纷一案。现委托你单位对登记在陈创忠名下的位于云浮市市区解放东路 68 号房产【房地产权证号为：1666359 号】及其占用范围内的建设用地使用权【国有土地证号为：云府国用（2004）第 000837 号】依法进行评估，以处置标的物作价值参考。请你单位在 30 日内作出书面评估结论转交我院。如在评估活动中要求补充或调取其他评估资料的, 请与我院案件承办人（财产处置组）联系。</p>		
材料清单			
委托单位	区法院	委托日期	2020. 8. 14
承办人	刘啟铸	联系电话	13826896685
备注	案件承办人：刘仁平 （财产处置组）： 0766-8983926		

签收 
 13729708019

委托单位盖章：2020年8月14日









估价对象位置图

估价对象座落：云浮市市区解放东路68号



估价对象现状照片

<p>房地产名称</p>	<p>云浮市市区解放东路 68 号 135.94 平方米土地使用权及其地上房产</p>
<p>注册房地产估价师</p>	<p>刘军、邱振山</p>
<p>实地查勘时间</p>	<p>2020 年 9 月 9 日至 2020 年 9 月 10 日</p>
	
<p style="text-align: center;">估价对象正面</p>	<p style="text-align: center;">估价对象</p>
	
<p style="text-align: center;">门牌</p>	<p style="text-align: center;">背面</p>
	
<p style="text-align: center;">周边道路</p>	<p style="text-align: center;">周边道路</p>

不动产登记资料查询结果证明

2020年04月16日 你(单位)提出不动产登记资料查询申请, 受理编号为 202004160014

经查询, 结果如下:

面积单位: 平方米

权利人	陈创忠		证件号码	442827690602421	
共有情况	单独所有				
登记时间	2005/1/21 星期四 0:00:00				
坐落	云浮市市区解放东路68号				
不动产单元号	445302001222GB02C04F0C010001		产权证号	1636359	
土地用途	城镇混合住宅用地		权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	
土地面积	135.94	房屋建筑面积	264.11	权利性质	出让 / 自建房
房屋套内面积	264.11	房屋用途	商住	土地使用终止日期	2074年12月22日
电脑状态	<p>*抵押情况: 1、抵押权人: 云浮市云城区农村信用合作联社高峰信用社; 抵押人: 陈创忠; 抵押类型: 产权抵押; 抵押方式: 一般抵押; 债务履行期限/债权确定期间: 2018-06-08 至 2020-06-08; 债权数额: 90万元; 登记证明号: 粤(2018)云浮市不动产证明第0008597号; 登记时间: 2018-06-12。</p> <p>*查封情况: 1、查封文号: (2019)粤5302执保231号; 查封时间: 2019-08-23; 查封单位: 云浮市云城区人民法院; 申请执行人: 云浮市云城区农村信用合作联社; 被告: 陈创忠; 查封顺序: 1。</p> <p>*异议情况: 无异议。</p>				

单位(盖章)

2020年04月16日 08:38:59

办文窗口



不动产登记资料查询结果证明

2020年04月16日 你(单位)提出不动产登记资料查询申请, 受理编号为 202004160015 。

经查询, 结果如下:

面积单位: 平方米

权利人	陈创忠		证件号码	442827690602421	
共有情况	单独所有				
登记时间	2004/12/24 星期五 0:00:00				
坐落	云浮市区解放东路				
不动产单元号	445302001222GB02004W00000000		产权证号	云府国用(2004)第000837号	
土地用途	城镇混合住宅用地		权利类型	国有建设用地使用权	
土地面积	135.94	使用权面积	135.94	权利性质	出让
土地使用终止日期	2074年12月22日				
电脑状态	<p>*抵押情况: 1、抵押权人: 云浮市云城区农村信用合作联社高峰信用社; 抵押人: 陈创忠; 抵押类型: 产权抵押; 抵押方式: 一般抵押; 债务履行期限/债权确定期间: 2018-06-08 至 2020-06-08; 债权数额: 90万元; 登记证明号: 粤(2018)云浮市不动产证明第0008597号; 登记时间: 2018-06-12。</p> <p>*查封情况: 1、查封文号: (2019)粤5302执保231号; 查封时间: 2019-03-23; 查封单位: 云浮市云城区人民法院; 申请执行人: 云浮市云城区农村信用合作联社; 被告: 陈创忠; 查封顺序: 1。</p> <p>*异议情况: 无异议。</p>				

单位(盖章): 

2020年04月16日 08:33:24

办文窗口

附件

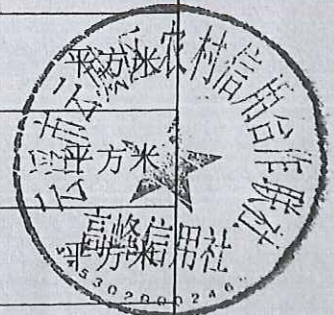


房地产权证

粤房地证字第 C 1666359 号

此件由本人提供与原件相符
供件人：*李林*

权 属 人	陈创忠		
身 份 证 号	442827690602421	国 籍	中国
房 屋 所 有 权 来 源	2004年8月向高景葵等五人购买	房 屋 用 途	商住
占 有 房 屋 份 额	全部	房 屋 所 有 权 性 质	私有
土 地 使 用 权 来 源	连同房屋一并受让	土 地 使 用 权 性 质	国有
房 地 座 落	云浮市市区解放东路68号		
房 屋 情 况	建 筑 结 构	前砖木, 后混合结构	
	层 数	贰 层	竣 工 日 期 前座解放前, 后座1981年
	建 基 面 积	壹佰叁拾陆点肆壹陆柒	
	建 筑 面 积	贰佰陆拾肆点壹零玖肆	
	其 中 住 宅 建 筑 面 积	壹佰贰拾柒点陆玖贰柒	
	其 中 套 内 建 筑 面 积	平方米	
	四 墙 归 属	东墙: 自墙 南墙: 自墙 西墙: 众墙 北墙: 自墙	东至: 小巷, 通巷, 李卓房 南至: 解放东路 西至: 70号钟成万房 北至: 空地(外李云权房)



土地 地 情 况	地 号	11-01-0020	图号	
	用 途	城镇混合住宅用地	土地等级	
	使用 权 类 型	出让	终止日期	2074-12-22
	使用 权 面 积	壹佰叁拾伍点玖肆零零		平方米
	自 用 面 积	壹佰叁拾伍点玖肆零零		平方米
	共 用 面 积			平方米
	使用 权 证 号	(2004)000837	填证 机关	云浮市国土局
房 地 产 共 有 (用) 情 况	共有 (用) 人	占有房屋 份 额	共有 (用) 权证号	
	本 处 空 白			
纳 税 情 况 数: 510000		契 税 种 类:	买契税 按 3 % 纳税	15300 元



权利人：云浮市云城区高峰农村信用合作社 权利范围：房屋所有
权连同该房屋占用范围内的土地使用权 权利价值：1919138元 房屋所
权利种类：抵押权 存续期限：自2008-04-24至2060-04-24 登
记字号：云他房地字010530 他项权证号：粤房地他项权证字第00005302号

权利人：云浮市云城区高峰农村信用合作社 权利范围：房屋所
有权连同该房屋占用范围内的土地使用权 权利价值：970960元
权利种类：抵押权 存续期限：自2008-04-24至2060-04-24 登
记字号：云他房地字010530 他项权证号：粤房地他项权证字第00005303号

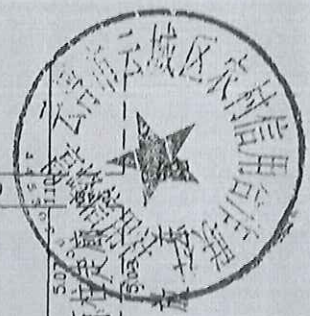
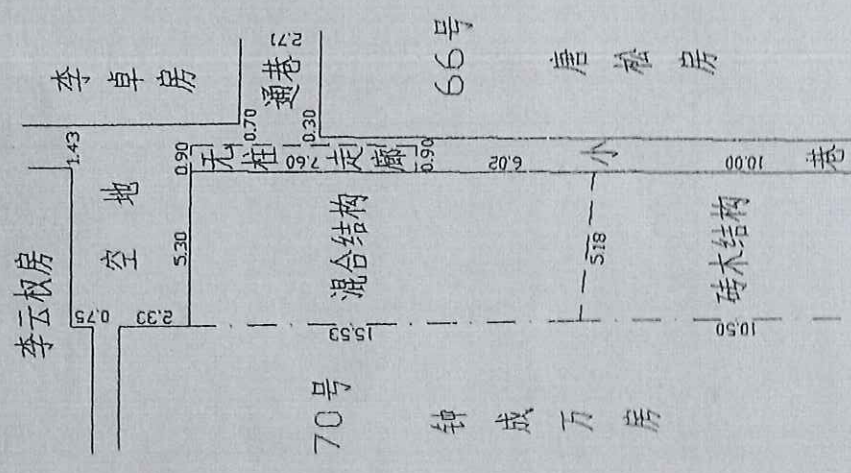
权利人：云浮市云城区农村信用合作联社高峰信用社 权利种类：
抵押权 权利范围：房屋所有权连同该房屋占用范围内的土地使用
权 债权数额：500000元 他项权证号：粤房地他项权证字第00005302号

权利人：云浮市云城区农村信用合作联社高峰信用社；权利种
类：抵押权；权利范围：房屋所有权连同该房屋占用范围内土
地使用权；债权数额：1000000元；他项权证号：粤房地他项权
证云字第0000011259号

权利人：云浮市云城区农村信用合作联社高峰信用社；权利种
类：抵押权；权利范围：房屋所有权连同该房屋占用范围内土
地使用权；债权数额：950000元；他项权证号：粤房地他项权证
云字第0000022267号

况该不动产2018年06月12日设定抵押，抵押权人：云浮市云城
区农村信用合作联社高峰信用社，抵押方式：一般抵押，借
权数额：90万元，不动产登记证明号：粤（2018）云浮市不
动产证明第0008597号



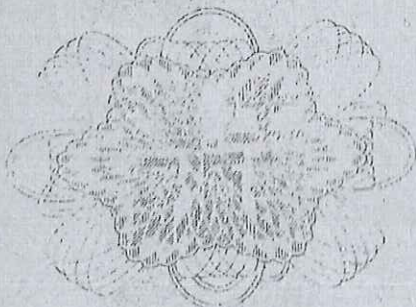


单位：米
比例：1:250

云府 国用 (2004) 第 000837 号

土地使用权人	陈创忠		
座 落	云浮市区解放东路		
地 号	11-01-0020	图 号	
地类 (用途)	城镇混合住宅用地	取得价格	
使用权类型	出让	终止日期	2074年12月22日
使用权面积	135.94 M ²	其中	
		独用面积	135.94 M ²
		分摊面积	空白 M ²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



云浮市



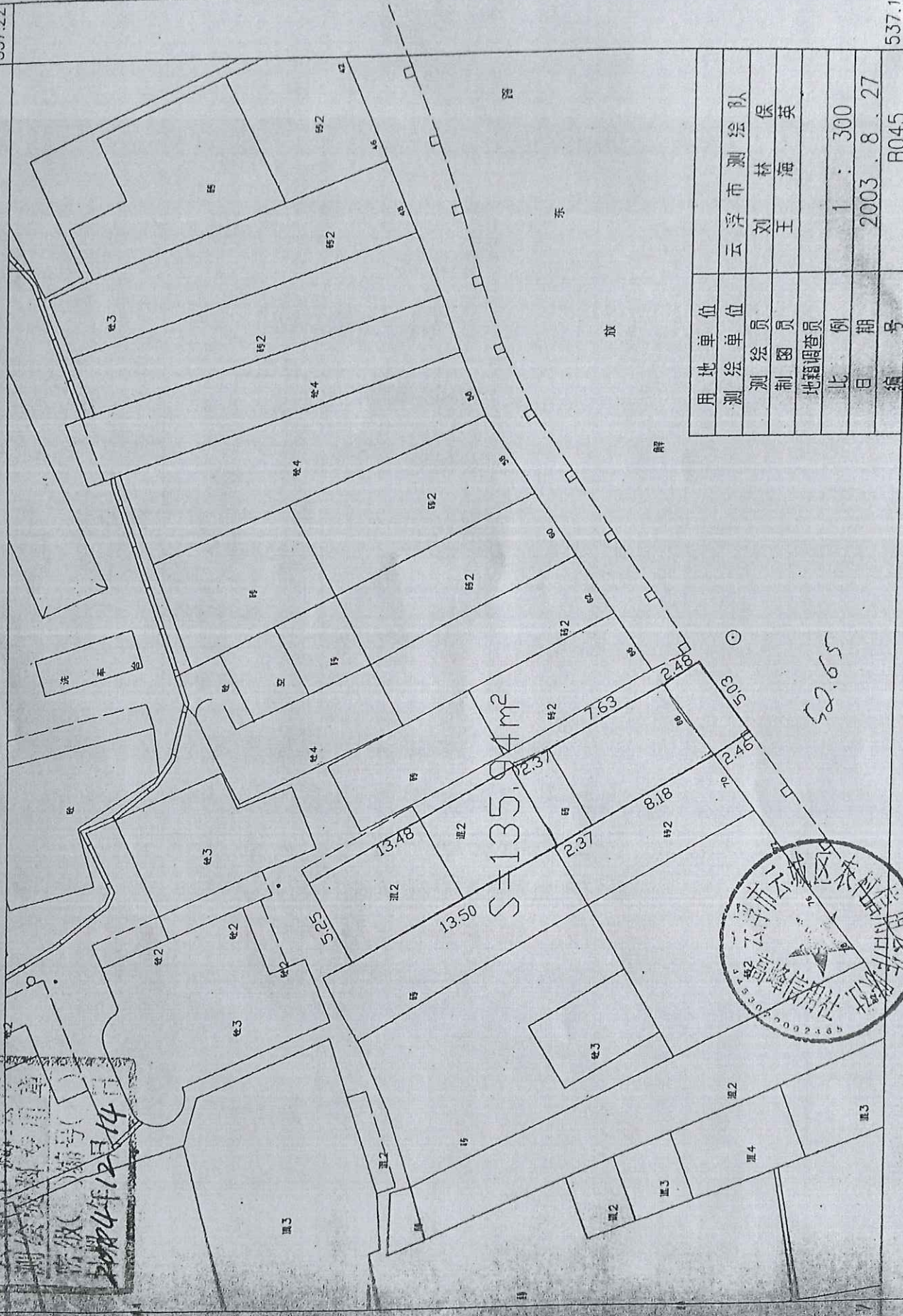
2004 年 12 月 24 日

304.04

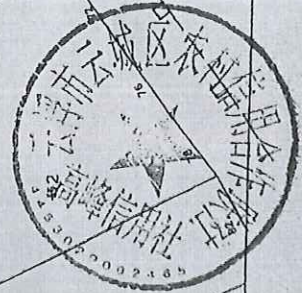
537.22

537.17

云浮市测绘队
 测绘队(编号)
 2003年12月14日



用地单位	云浮市测绘队
测绘单位	刘林保
制图员	王海英
地籍调查员	
比例	1 : 300
日期	2003.8.27
编号	B045



537.1

附

记 事

本宗地于二〇〇四年十二月二十四日,根据《土地使用权出让合同书》,由高金华、高景葵、高冬梅、高红荔、高景好人的云府国用(2003)字第000876号证所属土地转让而来。
 查员:冯锦庆

已领房产证

登记机关

证书监制机关



2004 年 12 月 24 日

No. 003281235

木

专业帮助情况及相关专业意见

本次估价报告没有其他专业帮助情况及相关专业意见。

估价所依据的其他文件资料

本次估价报告没有依据其他文件资料。



营业执照

(副本)

统一社会信用代码
91440300733089399U



名称 深圳市世鹏资产评估房地产土地估价顾问有限公司

类型 有限责任公司

法定代表人 王丽芳

成立日期 2001年11月28日

住所 深圳市福田区沙头街道天安社区泰然五路8号天安数码城天济大厦五层F4.85A

重要提示

1. 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。

2. 商事主体经营范围和许可审批项目等与企业信用信息公示系统或其他信用信息、请登录左下角的国家企业信用信息公示系统或扫描右上方的二维码查询。

3. 各类商事主体每年须于成立周年之日起两个月内，向商事登记机关提交上一自然年度的年度报告。企业应当按照《企业信息公示暂行条例》第十条的规定向社会公示企业信息。



登记机关

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：深圳市世鹏资产评估房地产土地估价顾问有限公司
法定代表人：王丽芳
(执行事务合伙人)

住所：深圳市福田区沙头街道天安社区泰然五路8号天安数码城天济大厦五层F4.85A
统一社会信用代码：91440300733089399U
备案等级：壹级
证书编号：粤房估备字壹0200023
有效期限：2022年02月22日止



发证日期(公章) 07月26日



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. 00162596

姓名 / Full name

刘军

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

422431197005140052

注册号 / Registration No.

4219980142

执业机构 / Employer

深圳市世鹏资产评估房地产土地估价顾问有限公司

有效期至 / Date of expiry

2021-4-19

持证人签名 / Bearer's signature

(Handwritten 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统一监制。

本证书合法持有人有权在全国范围内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 uniformly printed and supervised 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 on a nationwide scale.



No. 00190619

姓名 / Full name

邱振山

性别 / Sex

男



身份证件号码 / ID No.

130430198204010012

注册号 / Registration No.

4420130229

执业机构 / Employer

深圳市世鹏资产评估房地产土地估价顾问有限公司

有效期至 / Date of expiry

2022-09-16

持证人签名 / Bearer's signature