

房 地 产 估 价 报 告

估价报告编号：合富S字[2020]122302JZJX号

估价项目名称：邹桂娟所有的位于广州市天河区珠村南门社新街十巷
13号的宅基地及地上建筑物的市场价值评估

估价委托人：广州市从化区人民法院

估 价 机 构：广州合富房地产土地资产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：

林玉洁（注册号：4420180231）

徐定辉（注册号：4420030008）

估价报告出具日期：2020年12月22日

致估价委托人函

广州市从化区人民法院：

承蒙委托，广州合富房地产土地资产评估咨询有限公司（以下简称本公司）本着“独立、客观、公正、合法”的原则，对贵单位委托评估的邹桂娟所有的位于广州市天河区珠村南门社新街十巷13号的宅基地及地上建筑物的市场价值进行了评估测算，房地产评估情况及估价结果报告如下：

估价目的：为委托方执行案件事宜提供参考依据而评估房地产市场价值。

估价对象：位于广州市天河区珠村南门社新街十巷13号的房地产，具体范围为建筑物、附属于建筑物的装修、供水、供电等辅助设施以及建筑物所占范围内的土地份额，但不包含动产、相关债权债务和特许经营权等其他财产。

价值时点：2020年12月8日

价值类型：市场价值

估价方法：收益法

估价结果：本公司根据估价目的，遵循估价原则，采用科学合理的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过测算，结合估价经验与对影响房地产市场价格的因素进行分析，确定估价对象在市场上有足够的买方和卖方，并且在进入市场无碍的条件下，估价对象于价值时点时的市场价值合计为人民币壹仟零肆万伍仟伍佰捌

拾元整(¥10,045,580), 单价及具体估价结果详见《房地产估价结果明细表》。

现将完成的估价报告书提交给贵单位。

特此函告。

广州合富房地产土地资产评估咨询有限公司

法定代表人:



二〇二〇年十二月二十二日

重要提示: 1、本报告有关使用者在使用之前须对全文, 特别是“估价的假设和限制条件”加以认真阅读, 以免使用不当、造成失误;
2、本报告每一页(包括附件)均须加盖本公司报告专用章方告生效。

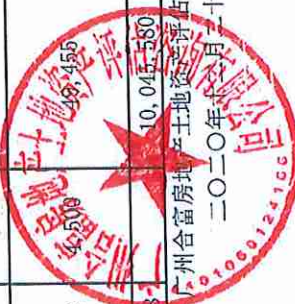


地址：广州市天河区珠江新城金穗路1号越秀环场1305室
 电话：020-87387739
 传真：020-88875020

房地产估价结果明细表

评估基准日：2020年12月8日

序号	地址	产权证编号	权利人	建筑结构	所在楼层/总楼层	证载用途	现状用途	土地性质	共用土地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	评估面积 (m ²)	单价 (元/m ²) 取整至百位	总价 (元) 取整至个位	备注
1	广州市天河区珠江新城金穗路1号越秀环场1305室	《集体土地房屋产权证》(权证号：53522号)、《广州市不动产登记证查册表》(房产登记号：2002登记字581416号)	邹桂娟	钢筋混凝土	1-4/ (5-2/3) 层	住宅	商铺	集体所有	120.48	415.52	415.52	17,500	7,271,600	总建筑面积为789.78平方米, 其中363.27平方米违章建筑由东圃镇建委已作处理, 其中10.99平方米违章建筑未处理。
4-6/ (5-2/3) 层					住宅		363.27			363.27	7,500	2,724,525		
/					/		10.99			10.99	49,455			
合计										789.78	789.78	10,045,580		



广州合富房地产评估咨询有限公司
 二〇二〇年十二月二十二日



目 录

一、注册房地产估价师声明	1
二、估价的假设和限制条件	3
三、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	8
(五)、价值时点	10
(六)、价值类型	10
(七)、估价依据	11
(八)、估价原则	12
(九)、估价方法	14
(十)、估价结果	16
(十一)、估价人员	16
(十二)、实地查勘期	16
(十三)、估价作业日期	16
(十四)、估价报告使用期限	17
五、附件	18
(一) 估价对象的位置图、照片、勘查记录表	
(二) 委托方提供的资料（复印件）	
(三) 估价方资质证书等资料（复印件）	

一、注册房地产估价师声明

我们郑重声明：

一、我们在本估价报告中陈述的事实是真实和准确的。

二、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，但受本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。

三、我们与本次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。

四、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

五、我们已对本估价报告中的估价对象进行了实地勘察，并对勘察的客观性、真实性、公正性承担责任，但我们对估价对象的现场勘查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估价。我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。

实地勘察人：林玉洁、苏永艳

勘察日期：2020年12月8日

因估价人员于2020年12月8日对估价对象进行了现场查勘时，并对估价对象进行拍照。依据《广州市从化区人民法院司法委托评估书》，以2020年12月8日作为本次估价的价值时点，同时设定在2020年12月8日至2020年12月22日（报告出具日）期间，估

价对象实际状况并未发生变化。

六、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

七、本估价报告依据了委托方提供的相关资料，由委托方对资料的真实性负责。因资料失实造成估价结果有误的，估价机构和估价人员不承担相应的责任。

八、本报告估价结果仅作为委托方在本次估价目的下使用，不得作其他用途。凡因委托人使用估价报告不当而引起的后果，估价机构和估价人员不承担相应的责任。

九、未来市场变化风险及短期强制处分变现均会对估价对象价值产生一定影响，本估价报告未考虑上述风险对估价价值的影响，报告使用人在办理相关事宜时需全面考虑上述风险因素。

十、本估价报告的全部或其部分内容不得发表于任何公开媒体上，报告解释权为本公司所有。

注册房地
注 册
注册号:4420180231

注册房地
注 册
注册号:4420030008

二、估价的假设和限制条件

一、估价假设条件

1、一般假设

①估价人员对委托方提供的相关资料复印件登记信息进行了检查，假设其合法取得规划及相关政策法规许可，并以此确认的房地产用途、建筑面积等来评估估价对象的价值。

②本报告出具的估价结果未考虑国家宏观经济政策发生重大变化及遇到自然力和其他不可抗力可能对委估房地产价格造成的影响。

③估价对象不考虑特殊买家的额外出价。

④估价对象在缴纳国家规定有关费用后能在公开市场上自由转让。

⑤查勘时仅对房屋进行了一般性的察看，并未进行结构测试，因此估价人员对建筑物内部缺损不能确定，本次估价根据现场查勘假设其基本完好。

⑥假设估价对象为合法使用且按现行用途继续使用。而且假设估价对象所涉及房地产在估价目的经济行为实现后，且仍按照预定之开发经营计划、开发经营方式持续开发或经营。

2、未定事项假设

估价人员于2020年12月8日对估价对象进行了现场查勘时，依据《广州市从化区人民法院司法委托评估书》，以2020年12月8日作为本次估价的时点，本次评估设定在2020年12月8日至

2020年12月22日(报告出具日)期间,估价对象实际状况并未发生变化。

3、背离事实假设

本次估价无背离事实假设。

4、不相一致假设

本次估价无不相一致假设。

5、依据不足假设

本次估价无依据不足假设。

6、其他需要说明的问题

本次评估对象建筑面积是根据委托方提供的《集体土地房产证》(权证号码:53522号)及《广州市不动产登记查册表》(房产登记号:2002登记字581416号)确定,最终以房管部门确定为准,如与实际不符,则评估值需进行相应调整。

根据委托方提供的《集体土地房产证》(权证号码:53522号)及《广州市不动产登记查册表》(房产登记号:2002登记字581416号),本次评估对象的总建筑面积为789.78平方米,该地是由天河区东圃镇人民政府批准使用,其中363.27平方米违章建筑由东圃镇建委已作处理,其中10.99平方米违章建筑未处理。从收益的角度看,违章建筑部分仍具有使用价值,目前仍处于出租状态,故本次评估的总建筑面积以委托方提供的《集体土地房产证》(权证号码:53522号)及《广州市不动产登记查册表》(房产登记号:2002登记字581416号)载明的789.78平方米为准。

二、估价报告使用限制条件

1、本报告得出的估价结果,仅反映估价对象在本次估价目的公开市场条件下的客观公允价值,该结论仅适用于本次估价,不对其他用途负责。

2、估价对象权属、面积等情况,以委托方提供的有关资料为依据,资料真实性、合法性、完整性由委托方负责。

3、本估价结果是反映估价对象在本次估价目的下的房地产价值,未考虑价值时点以后结构质量、使用功能布局、设备安装和装修变化对估价结果的影响。

4、估价师在估价过程中所知悉的涉及估价对象的法定优先受偿款是依据委托方提供的有关资料和承诺确定,我们未组织专项调查和向关联方核实,其真实性由委托方负责。

三、估价报告及估价结果使用说明

1、本估价报告仅供委托方使用,未经本公司同意,不得向估价报告审查部门以外的公司和个人提供本报告,也不能将全部或部分内容发表于任何公开媒体。同时本公司承诺,未经委托方许可不将估价报告提供给无关公司或个人。

2、估价结果未考虑未来处置风险和估价对象已承担的债务、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。

3、本次估价包含估价对象的房产及房产内部装修价值和所分摊使用的土地使用权价值,但不包含动产、相关债权债务和特许经营权等其他财产。

4、本次估价充分考虑了其经营业态且按估价对象现用途进行评估，假设估价对象在估价目的经济行为实现后，且仍按照原用途、开发经营方式持续经营，若用途发生改变，即评估值要做相应的调整。

5、本次评估价值类型为市场价值，产权转移时办理相关手续，需根据当地房管局、税务局等相关部门的相关规定，买卖双方需依法依规缴纳各自税费。

6、本估价报告确定的估价结果有效期限为自报告出具之日起一年即自2020年12月22日至2021年12月21日。在有效期内如房地产市场价格发生重大变动，该估价结果随之调整。

三、房地产估价结果报告

（一）、估价委托人

名称：广州市从化区人民法院

（二）、估价机构

名称：广州合富房地产土地资产评估咨询有限公司

住所：广州市天河区金穗路1号1305房

法定代表人：张景行

注册资本：壹仟叁佰贰拾万元整

统一社会信用代码：914401017711771031

经营范围：商品信息咨询服务（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。）

房地产价格评估机构资格证书编号：粤房估备字壹0100035，资质等级：壹级，评估资质证书有效期：2022年03月12日。

（三）、估价目的

为委托方执行案件事宜提供参考依据而评估房地产市场价值。

(四)、估价对象

(一)估价对象及具体范围

估价对象位于广州市天河区珠村南门社新街十巷13号,具体范围包括房屋建筑物及附属于房屋建筑物且不可分割的装饰装修、供水、供电、消防等辅助设施和合理分摊的土地使用权,但不包括动产、债权债务等其它财产和权益。

(二)估价对象基本状况

1.实物状况

①土地状况

坐落	广州市天河区珠村南门社新街十巷13号
四至	东至其他用地、南至其他用地、西至其他用地、北至其他用地
土地使用年限	宅基地
共用地面积	120.48 m ²
用途	规划用途为住宅
形状	较规则多边形
地形地势	地势平坦
开发程度	“五通一平”(通上水、通下水、通电、通路、通讯、场地平整),供水供电保证度较好

②建筑物实物状况

坐落	广州市天河区珠村南门社新街十巷13号
规模	总建筑面积为789.78 m ² ,其中363.27平方米违章建筑由东圃镇建委已作处理,其中10.99平方米违章建筑未处理
证载用途	住宅(首层可作商业使用)
所在层/总层数	1-(5-2/3)层 / (5-2/3)层

建成时间	约建于1996年
层高	首层约3.5米, 二楼及以上约3米
空间布局	布局较合理
建筑结构	钢筋混凝土结构
设施设备	均已安装水电管线
装饰装修	外墙为方形瓷砖, 地面为地砖、楼梯及楼梯间为水泥地, 内墙乳胶漆、天花为乳胶漆
使用及维护状况	整体维护状况较好
完损状况	保养良好, 未发现结构性损坏

综上, 根据委托方提供资料及现场勘察情况, 估价对象使用状况为出租, 未发现结构性损坏, 无影响房地产价值的不良状况。

2. 权益状况

房屋坐落	广州市天河区珠村南门社新街十巷13号
产权情况证明文件	《集体土地房产证》(权证号码: 53522号)、《广州市不动产登记查册表》(房产登记号: 2002登记字581416号)
产权状况	根据委托方提供的《集体土地房产证》(权证号码: 53522号)和《广州市不动产登记查册表》(房产登记号: 2002登记字581416号)可知, 房产权属人为邹桂娟, 土地权属性质为集体所有, 使用权面积120.48平方米, 建设结构及层数为钢筋混凝土5-2/3层、建基面积为120.48平方米, 总建筑面积为789.78平方米, 该地是由天河区东圃镇人民政府批准使用, 其中363.27平方米违章建筑由东圃镇建委已作处理, 其中10.99平方米违章建筑未处理。
出租或者占用情况	均为出租

综上, 估价对象来源合法。

3. 区位状况

位置状况	<ol style="list-style-type: none"> 1) 坐落: 广州市天河区珠村南门社新街十巷13号 2) 方位: 东至其他建筑、南至其他建筑、西至其他建筑、北至其他建筑 3) 临街(路)状况: 临近珠村南门社新街 4) 楼层: 估价对象所在建筑物总楼层为5-2/3层, 估价对象为整栋建筑。
交通状况	<ol style="list-style-type: none"> 1) 道路状况: 对外交通便捷度较高; 2) 出入可用交通工具: 公交、地铁、出租车、私家车等; 3) 公交线路: 附近有珠村-公交站, 有550路, B15路等多路公交车途经, 交通比较便捷;

	4) 交通管制情况：无； 5) 停车方便程度：一般。
环境状况	1) 自然环境：区域内自然环境一般； 2) 人文环境：区域内有珠村小学、东风实验小学等，人文环境良好； 3) 景观：视野较开阔，无景观
外部配套设施状况	1) 基础设施：给水、排水、供电、供气、通讯等基础设施齐全，保证率好； 2) 公共服务设施：区域内各类商业银行、学校、医院、肉菜市场、超市等各项市政、生活配套设施齐全。
商业氛围	附近有其他公寓居民房、天河区东方宝贝幼儿园、珠村小学、东风实验小学等，周边人流量较大。

（五）、价值时点

估价人员于2020年12月8日对委估物业进行了现场勘察、拍照，依据《广州市从化区人民法院司法委托评估书》，以2020年12月8日作为本次估价的价值时点。

（六）、价值类型

（一）价值类型

本报告采用市场价值类型。

（二）价值定义

市场价值定义：指自愿买方和卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估价数额。

市场价值内涵：

1、自愿买方，指具有购买动机，没有被强迫进行购买的一方当事人。

2、自愿卖方，指既不准备以任何价格急于出售或被强迫出售，

也不会因期望获得被现行市场视为不合理的价格而继续持有资产的一方当事人。

3、评估基准日，指市场价值是某一特定日期的时点价值，仅反映了评估基准日的真实市场情况和条件，而不是评估基准日以前或以后的市场情况和条件。

4、以货币单位表示，市场价值是在公平的市场交易中，以货币形式表示的为资产所支付的价格，通常为本国货币。

5、公平交易，指在没有特定或特殊关系的当事人之间的交易，即假设在互无关系且独立行事的当事人之间的交易。

6、资产在市场上有足够的展示时间。

7、当事人双方各自精明，理性行事。指自愿买方和自愿卖方都合理地知道资产的性质和特点、实际用途、潜在用途以及评估基准日的市场状况，并假定当事人都根据上述知识为自身利益而决策，理性行事以争取在交易中为自己获得最好的价格。

8、估计数额。市场价值中的估计数额是指在公平交易中，以货币形式（正常情况下是本国货币）表现的资产的价格。

（七）、估价依据

（一）法规依据

1、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第二十八号，2004年8月28日起执行）；

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 29 号，2007 年 8 月 30 日）；

3、《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 10 月 1 日起执行）；

(二) 技术依据

1、《房地产估价规范》（GB/T 50291—2015）；

2、中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）；

3、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）。

(三) 委托方提供的资料

1、《广州市从化区人民法院司法委托评估书》及相关补充事项说明 壹份；

2、《集体土地房产证》（权证号码：53522 号）、《广州市不动产登记查册表》（房产登记号：2002 登记字 581416 号） 各壹份；

(四) 取价依据：

1、现场查勘和摄影记录；

2、人民银行公布的资金存贷款利率；

3、现场询价；

4、当地近期房地产市场交易资料和技术参数；

5、估价机构及估价人员掌握的其他相关信息资料。

(八)、估价原则

(一) 本次估价遵循独立性、客观性、公正性的工作原则。

要求估价机构和估价师站在中立的立场上评估出对各方当事人来说都是合理的价值。

本公司独立进行估价操作，未受被评房地产各方当事人利益的影响，参与本项目的有关估价人员与被评房地产各方当事人没有任何利害关系；

本公司估价人员从实际出发，认真进行调查研究，在委托方提供资料的基础上，采用符合实际的标准和方法，得出合理、可信的估价结论；

(二)本次估价遵循合法原则。

合法原则要求估价结果是在依法判定的估价对象状况特别是权益状况下的价值。

本次估价以委托估价对象的合法使用、合法处分为前提，资产估价所发生的经济行为合法。

(三)本次估价遵循房地产最高最佳利用原则。

最高最佳利用原则要求估价结果是在估价对象依法最高最佳价值，是指法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，使估价对象的价值最大的一种利用。

本次估价取价时，在合法使用的前提下，对于同一房地产或同种房地产在估价时存在多种使用方式，选取最高最佳利用方式为前提进行。

(四)本次估价遵循替代性原则和公开市场原则等操作性原则。

替代原则要求估价结果不得不合理偏离与估价对象相似的房地产在同等条件下的正常价格。

本次估价取价时，对于同一房地产或同种房地产在价值时点存在多种价格或价格标准，选取最合理的一种；

本次估价选取的作价依据和估价结论都可在公开市场存在或成立，是类似房地产在同等条件下的正常价格。

(五)本次估价遵循价值时点原则。

要求估价结果是在由估价目的的决定的某个特定时间的价值。

(六)本次估价还遵循国家及行业规定的公认原则。

（九）、估价方法

根据《房地产估价规范》（GB/T 50291—2015），通行的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。估价方法的选择应按照《房地产估价规范》，根据当地地产市场发育情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，选择适当的估价方法。

(1)比较法指估价对象与在价值时点近期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。

估价对象为宅基地上房屋，位于广州市天河区珠村南门社新街十巷13号，类似评估对象的物业较少公开交易，交易案例较难收集，故不适合采用比较法进行估价测算。

(2)收益法是预测估价对象的未来正常收益，选择适当的报酬

率或资本化率、收益乘数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。

估价对象作为宅基地上房屋，估价对象所在区域同类型物业以出租为主，区域内该类型物业的相关租赁信息较多，故适宜采用收益法进行评估。

(3)假设开发法是将待估房地产的预期开发价格或价值，扣除预计的正常投入费用，正常税金及合理利润等，以此估算待估房地产的客观合理价格或价值的方法。

估价对象为宅基地上房屋，属于已建成物业，不宜进行再开发，因此不适宜采用假设开发法。

(4)成本法是求取估价对象在价值时点各个组成部分的价格，然后将各个组成部分的价格进行累加得到估价对象的一种方法。

成本法通常适用于市场上少有交易的非标准厂房等房地产评估，对于住宅、商业等交易活跃的房地产，难以反映房地产市场状况供求关系，故不宜选用成本法进行评估。

综上所述，本次估价采用收益法进行估价测算。

收益法计算公式：

$$V = a / (r - g) \times \{1 - [(1 + g) / (1 + r)]^n\}$$

其中：V—市场价值

a—年纯收益

r—报酬率

g—纯收益每年递增比率

n—获取纯收益的持续年限

(十)、估价结果

经过估价计算, 估价师对各评估方法进行综合分析, 确定本次估价对象于价值时点时的市场价值为人民币壹仟零肆万伍仟伍佰捌拾元整(¥10, 045, 580)。

上述估价结果是假设估价对象可以正常交易; 且取得产权手续合法、使用合法、各项税费缴纳齐全, 但不包括动产、债权债务等其它财产和权益, 具体估价结果详见《房地产估价结果明细表》。

(十一)、估价人员

估价师资格或职称	姓名/注册号	签名
估价师姓名	注册证书号	签字
林玉洁	4420180231 	林玉洁
徐定辉	4420030008 	徐定辉

其他参与本次项目评估人员: 苏永艳

(十二)、实地查勘期

2020年12月8日

(十三)、估价作业日期

2020年12月8日至2020年12月22日

（十四）、估价报告使用期限

本估价报告的使用期限为自报告出具之日起一年，即自2020年12月22日至2021年12月21日。



五、附件

(一) 估价对象的位置图、照片、勘查记录表

- 1、估价对象地理位置图壹份；
- 2、估价对象现场实物照片壹份（若干张）；
- 3、房地产实地查看记录表壹份。

(二) 委托方提供的资料（复印件）

- 1、《广州市从化区人民法院司法委托评估书》壹份；
- 2、《集体土地房产证》（权证号码：53522号）壹份；
- 3、《广州市不动产登记查册表》（房产登记号：2002
登记字581416号）壹份；

(三) 估价方资质证书等资料（复印件）

- 1、估价机构《企业法人营业执照》壹份；
- 2、估价机构《房地产估价机构备案证书》壹份；
- 3、本项目估价师《房地产估价师注册证》贰份。

估价对象现场实物照片



广州合富房地产土地资产评估咨询有限公司现场勘查记录表

房地 产 状 况	标的物坐落	广州市天河区珠村南门社新街十巷13号		楼盘名称(期数)	自建房	
	建筑面积	789.78m ²	房屋类型	多层/小高层 高层	建筑物总层数	5层半
	现状用途	住宅/办公 商铺	首层作商铺		标的物所处楼层	1-(5-13)层
	使用状况	自用 空置 出租			楼龄	约24年
	维护利用	一般 良好	通风采光	一般 良好	户型结构	房 厅 厨 卫 阳
	物业类型	小区 大院 单体楼	封闭 半封闭 开放	梯户比及电梯品牌		部 电梯每层 户
	朝向及景观	向 望 小区公园 小区园景 望江 人工湖 山 球场 泳池 无景观				
物 业 装 修 情 况	物业外墙	马赛克 条形、方型瓷砖/水刷石 涂料		装修档次	毛坯 普通 精装 豪华	
	内部装修	地面	墙面	天花	备注	
	客厅	地砖、木地板、毛坯	乳胶漆、墙角线、毛坯木板墙裙、石膏线	立体艺术吊顶、吊平顶、乳胶漆	门窗(进户门): 防盗门、拉闸门、铁门/木门	
	房间	地砖/木地板、毛坯	乳胶漆/毛坯木板墙裙	乳胶漆、木质立体吊顶	门窗: 木门、是、否包门套、铝合金窗	
	厨房	地砖/马赛克、毛坯	乳胶漆、瓷片到顶/瓷片墙裙	乳胶漆、石膏板、铝扣板、塑扣板	门窗: 是、否有厨柜	
	卫生间	防滑地砖/马赛克	瓷片到顶/瓷片墙裙	乳胶漆/铝扣板 塑扣板	门窗: 三洁具 二洁具	
	阳台	外阳台; 内阳台; 铝合金封闭; 不锈钢封闭; 普通防盗网。				
地 理 位 置	四至	道路(距离)	大型建筑物、毗邻物业		周围主要楼盘及价格	
	东	小巷				
	南	小巷				
	西	小巷				
	北	小巷				
交 通	公交车站名称	珠村-公交站	线路: 550路、B15路等 共7条, 步行5分钟			
	地铁车站名称	三溪-地铁站	步行至该地铁站口约34分钟			
配 套 设 施	服务设施	如商场、幼儿园、学校、医院、邮局、银行、菜市场、超市等				
	物业设备	估价对象周边有汇珠商业广场、天河区东方宝贝幼儿园、珠村小学、黄村医院、中国邮政(汇彩邮政支局)、东莞银行(广州天河支行)、黄村新富市场、易购超市等, 公共配套设施齐全。				
是否有地理位置:	地理位置是否一致:	是否有房号:	房号是否一致:	是否与其他物业打通:	户型是否改动:	
是/否	是/否	是/否	是/否	是; 否	是; 否	
楼层是否正常:	原因:	别墅类型:		花园面积:		
是/否		联排; 双拼; 独立		所在小区位置: 如山顶, 湖边等		
以上地理位置, 房号, 物理间隔等情况在此做详细说明:						
现场勘查人员	苏永艳	现场领勘人员	李石石	查勘日期	2020.12.8	
李德明						

广州市从化区人民法院

司法委托评估书

广州合富房地产土地与资产评估咨询有限公司：

根据本院摇珠选定，现委托你单位按下列委托事项及要求依法进行评估。

特此委托



附：委托事项

委托案号	(2020)粤 0117 司委执字第 00015 号	案由	民间借贷纠纷
评估标的物	邹桂娟所有的位于天河区珠村南门社新街十巷 13 号的宅基地及地上建筑物（房产登记号：2002 登记字 581416）		
委托要求及说明	<p>1、评出标的物的市场价格。</p> <p>2、评估目的：为本院执行案件提供参考。</p> <p>3、评估基准日：评估之日。</p> <p>4、在评估报告中列明标的物证照是否齐备，补充证照需的费用，标的物的瑕疵等有关情况。</p> <p>5、评估不动产的，需根据方位图，到实地核对登记编号与实际使用编号是否一致。对没有核对或核对错误造成的损失承担责任；核对时发现登记编号与实际使用编号不一致的，应及时告知我院，以便予以解决。</p> <p>6、评估费：按人民法院及相关物价规定结算，待拍卖后清算。</p> <p>7、现场勘察时必须按照相关规定安排专业人士到场，需制作勘验笔录附于报告内；需延期办结、补充材料或重新勘验的应书面向本院说明。</p> <p>8、评估报告提交一式六份。工作期限：自勘查之日起十五日内出具评估报告书，如超期未能评出的，应书面提出延期，得到本院批准后方有效。否则，本次委托因超过有效期而自然失效，委托终止。</p>		
材料清单	拍卖裁定书、查册表(均为复印件)		
委托单位负责部门	立案庭 联系人：李小婷	联系电话：020-87941506 传真：83007754	
		联系地址：从化区城郊街河滨北路 628 号	
备注			

评价二维码

广州市不动产登记查册表

房产登记号：2002登记字581416号

产别：

房产地址：天河区珠村南门社新街十巷13号

图：2504 幅：9 地号：45

区段地号：

四至	东至：	南至：	西至：	北至：
四墙	东墙：	南墙：	西墙：	北墙：

土地性质：集体所有 土地用途：住宅

其中住宅建筑面积： 平方米 其中套内建筑面积： 平方米

使用土地面积： 120.48 平方米 建筑面积： 789.78 平方米

共用地面积： 平方米 分摊建筑面积： 平方米

建基面积： 120.48 平方米 预售证号： 号

自用面积： 平方米 土地登记字号： 土字 号

土地使用权取得方式(土地使用权类型)： 土地使用年限：

土地使用证号：穗地证字第 号 共有情况：

交易日期： 权属证号：

币种号： 交易价格：

交易部位： 预售契约号：

房屋性质： 规划用途：

登记时间： 层数： 5-2/3层

结构：钢筋混凝土(甲石, 砼)

结构层数： 座数： 1 建筑时间： 1996年

使用性质：住宅 竣工时间：

说明：此表信息作为产权情况证明，只能按查询目的使用，查询人因不当使用给他人造成损失的，依法承担法律责任。

电脑查册人：0012123

校对入：

查册时间：2020-10-19 10:25:10

查询内容：登记 查封

广州市不动产登记查册表

产别:

房产登记号: 2002登记字581416号

房产地址: 天河区珠村南门社新街十巷13号

不动产国土坐落:	
不动产单元号:	不动产使用年限:
不动产国土用途:	不动产宗地面积:
不动产使用期限(起始):	不动产使用期限(终止):
不动产权利类型:	

不动产权证书号:			
产权人: 邹桂娟	身份证: 440122530922034	性别: 女	籍贯: 广州
出生日期: 1953	占有部分: 全部(权属人)	住址:	
契证类型: 集体土地房产证	权证号码: 53522 号		
房屋所有权性质: 私有	所有权来历: 1996年新建		
房屋所有权取得方式:	纳税情况:		

登记附注:

- *该地是由天河区东圃镇人民政府批准使用.
- *其中363.27平方米违章建筑由东圃镇建委已作处理.
- *其中10.99平方米违章建筑未处理.

来函摘要

- * 司法类型: 查封 查封时效: 2018-01-29到2021-01-28
 执行明细: 查封该业.
 馆收件号: 20180105
 来函单位: 广州市从化区人民法院
 【来函文件】
 收件日期: 2018-01-29 局收件号: 201800223
 (2018)粤0117执239号之一协助执行通知书及执行裁定书各一份
- * 司法类型: 查封
 执行明细: 轮候查封该业(查封期限自转为正式查封之日起算三年).
 馆收件号: 20195220
 来函单位: 广州市从化区人民法院
 【来函文件】
 收件日期: 2019-07-18 局收件号: 201909828
 (2019)粤0117民初2711号协助执行通知书及民事裁定书各一份

说明: 此表信息作为产权情况证明, 只能按查询目的使用, 查询人因不当使用给他人造成损失的, 依法承担法律责任。

电脑查册人: 0012123

校对入:

查册时间: 2020-10-19 10:25:10

查询内容: 登记 查封

广州市不动产登记查册表

房产登记号：2002登记字581416号

产别：

房产地址：天河区珠村南门社新街十巷13号

本案没有他项权利内容！

说明：此表信息作为产权情况证明，只能按查询目的使用，查询人因不当使用给他人造成损失的，依法承担法律责任。

电脑查册人：0012123

校对入：

查册时间：2020-10-19 10:25:10

查询内容：登记 查封

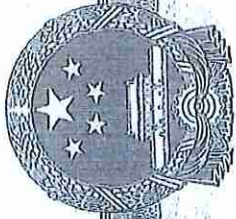
<<<本页结束>>>

<<<报表结束>>>

3/3

9716384079208260882842827700401002070

9716384079208260882842827700401002070



编号: S0612019118635G(1-1)

统一社会信用代码

914401017711771031

营业执照

(副本)



扫描二维码
“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 广州合富房地产土地资产评估咨询有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 张景行

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,网址: <http://cri.gz.gov.cn/>。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。)

注册资本 壹仟叁佰贰拾万元(人民币)

成立日期 2005年02月28日

营业期限 2005年02月28日至长期

住所 广州市天河区金穗路1号5-7、9-13层(部位:1305房)(仅限办公用途)



登记机关

2019年09月12日



房地产估价机构备案证书

证书编号：粤房估备字壹0100035

企业名称：广州合富房地产土地资产评估咨询有限公司

统一社会信用代码：914401017711771031

法定代表人：张景行

注册地址：广州市天河区金穗路1号5-7、9-13层（部位：1305房）

有效期：至2022年03月12日

备案等级：壹级



先关注广东省住房和城乡建设厅微信公众号，进入“粤建办事”扫码查验

发证机关：广东省住房和城乡建设厅

发证日期：2019年11月27日

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.



发证机关

No. 00212438

姓名 / Full name

林玉洁

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

445222198710302946

注册号 / Registration No.

4420180231

执业机构 / Employer

广州合富房地产土地资产评估咨询
有限公司

有效期至 / Date of expiry

2021-08-15

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.



姓名 / Full name

徐定辉

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

440107196310080034

注册号 / Registration No.

4420030008

执业机构 / Employer

广州合富房地产土地资产评估咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2021-03-13

持证人签名 / Bearer's signature



发证机关

No. 00189851