



鹏信资产评估土地房地产估价有限公司  
PENGXIN ASSETS LAND AND REAL ESTATE APPRAISAL CO., LTD.

•机密•

编号：

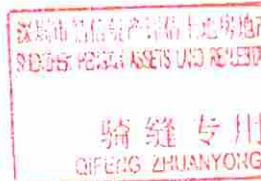
鹏信房估字[2021]第YGZ062号



防伪二维码

关于广州市番禺区南村镇迎宾路段锦绣香江花园山水华府1栋1201一套住宅房地产市场价格价值  
估价

# 报告书



中国•深圳

SHENZHEN•CHINA

(ISO9001：2008质量管理体系认证)

地址：深圳市福田区福中路(彩田路口)福景大厦中座14楼

电话：(0755)82406288 83005988 82403555 82404555 82441777

82408555 82446555 82429222 82426222 82424222

传真：(0755)82420222

邮编：518026

Http: www.pengxin.com

E-mail: px@pengxin.com



# 鹏信资产评估土地房地产估价有限公司报告书

REPORT OF PENGXIN ASSETS LAND AND REAL ESTATE APPRAISAL CO., LTD.

地址: 深圳市福田区福中路(彩田路口)福景大厦中座 14 楼 电话: (0755)82406288 82403555 82404555

传真: (0755)82420222 邮编: 518026 Http: www.pengxin.com E-mail: px@pengxin.com

## 房地产估价报告

---

---

估价项目名称: 关于广州市番禺区南村镇迎宾路段锦绣香江花园山水华府 1 栋 1201 一套住宅房地产市场价格价值估价

---

估价委托人: 广州市番禺区人民法院

---

房地产估价机构: 深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司

---

注册房地产估价师: 陈 英 注册号: 4420070161

刘敏杰 注册号: 4420060104

---

估价报告出具日期: 2021 年 03 月 10 日

---

估价报告编号: 鹏信房估字[2021]第 YGZ062 号

---



# 鹏信资产评估土地房地产估价有限公司报告书

REPORT OF PENGXIN ASSETS LAND AND REAL ESTATE APPRAISAL CO., LTD.

地址: 深圳市福田区福中路(彩田路口)福景大厦中座 14 楼 电话: (0755)82406288 82403555 82404555

传真: (0755)82420222

邮编: 518026

Http: www.pengxin.com

E-mail: px@pengxin.com

## 致估价委托人函

广州市番禺区人民法院:

承蒙委托, 我对广州市番禺区南村镇迎宾路段锦绣香江花园山水华府 1 栋 1201 一套住宅房地产之市场价值进行评定估算, 估价目的系为贵院执行(2021)粤 0113 执恢 31 号案件提供价值参考而评估房地产市场价值。

估价对象为广州市番禺区南村镇迎宾路段锦绣香江花园山水华府 1 栋 1201 一套住宅房地产建筑面积为 **271.58** 平方米的房屋所有权及其所分摊的土地在剩余使用年期的土地使用权, 以及房屋内部装修(详见下列评估结果明细表)。

我公司根据国家有关的政策、法规文件、委托人提供的有关资料以及估价人员实地查勘、查阅掌握的资料, 遵循估价原则, 按照估价程序, 选取比较法作为主要估价方法, 在认真分析现有资料的基础上, 结合估价经验和对影响房地产价值因素分析、估算, 确定委托估价对象在价值时点二〇二一年三月二日的市场价值为 RMB **12,180,400** 元(百位取整), 大写人民币壹仟贰佰壹拾捌万零肆佰圆整。

另: 根据委托人要求, 本次评估涉及该房屋内 50 项家具家电等动产一批, 该批动产在价值时点二〇二一年三月二日的市场价值合计为人民币 **8,509** 元, 大写人民币捌仟伍佰零玖圆整, 详见下文评估结果汇总表及评估结果明细表。



深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司

法定代表人

二〇二一年三月十日

## 评估结果明细表

价值时点：2021 年 03 月 02 日  
 委托人：广州市番禺区人民法院

估价机构：深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司

表一：评估结果汇总表

序号	委托人	项目名称	市场价值（元）
1	广州市番禺区人民法院	番禺区南村镇迎宾路段锦绣香江花园山水华府 1 栋 1201 一套住宅房地产	12,180,400
2		番禺区南村镇迎宾路段锦绣香江花园山水华府 1 栋 1201 房内 50 项家具家电等动产一批	8,509
合 计			12,188,909

表二：房地产明细表

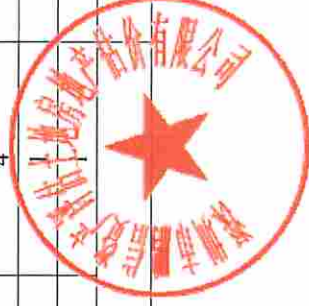
序号	房屋坐落	估价依据	权属人	土地用途	总层数	评估楼层	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	市场价值 (元, 百位取整)
1	番禺区南村镇迎宾路段锦绣香江花园山水华府 1 栋 1201	《广州市不动产登记查册表》房产登记号：200781745	冯贵禄、黄群茹	住宅	共 14 层	第 12 层	271.58	44,850	12,180,400
合 计							271.58	—	12,180,400

表三：室内 50 项家具家电等动产明细表

编号	动产名称	特征及成色	单位	数量	市场价值 (元)
1	普通鞋柜		个	1	50
2	陈列架		个	1	70
3	竹藤椅子 (2 张) + 竹藤茶几 (1 张)		套	1	150

4	移动小推车			台	1	30
5	迎宾台			张	1	50
6	书法桌 (大张)			张	1	640
7	书法桌 (小张)			张	1	320
8	电视机	先锋		台	1	270
9	落地电视支架			个	1	45
10	落地衣物架			个	3	60
11	圆形转角几			张	2	360
12	茶几			张	1	280
13	单人沙发 (2张) + 三人沙发 (1张)			套	1	350
14	1米床垫			张	8	120
15	实木单人椅子 (4张) + 茶几 (2张)			套	2	600
16	塑料藤条茶几椅子三件套			套	1	80
17	美容仪器			台	1	360
18	餐桌			张	1	120
19	椅子			张	9	135
20	凳子			张	4	20
21	空调扇	富士宝 FB-CR806		台	1	70
22	普通酒柜			个	2	350
23	空调外机			台	2	300
24	波轮洗衣机	海尔 XQSB60-JN		台	1	120
25	滚筒洗衣机	西门子 iQ300		台	1	200
26	上下架床			张	1	240
27	冰箱	西门子 BCD-218		台	1	220
28	长椅			张	1	50
29	吸油烟机	美的 CXW-200-DT309		台	1	180
30	嵌入式消毒柜			台	1	130
31	微波炉	海尔		台	1	50
32	书桌			张	1	100
33	置物桌			张	1	100

34	小型置物架			张	4	40
35	小矮凳			张	2	20
36	美容理疗睡床			张	7	350
37	屏风			张	3	45
38	1.5米床垫			张	1	120
39	1.8米床垫			张	1	160
40	1.5米床			张	1	200
41	1.8米床			张	1	224
42	电视柜			张	1	120
43	扶手椅 2张+茶几 1张			套	1	250
44	梳妆桌 1张			张	1	60
45	梳妆凳 1张			张	1	20
46	电暖炉		格力	台	1	60
47	热水器		史密斯	台	1	350
48	床头柜			个	4	200
49	小型转角几			张		50
50	电脑主机放置架			张		20
合计						8,509





# 鹏信资产评估土地房地产估价有限公司报告书

REPORT OF PENGXIN ASSETS LAND AND REAL ESTATE APPRAISAL CO., LTD.

地址: 深圳市福田区福中路(彩田路口)福景大厦中座 14 楼 电话: (0755)82406288 82403555 82404555

传真: (0755)82420222 邮编: 518026 Http: www.pengxin.com E-mail: px@pengxin.com

## 目 录

估价师声明.....	1
估价假设和限制条件.....	2
房地产估价结果报告.....	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.....	6
(六) 价值类型.....	6
(七) 估价原则.....	6
(八) 估价依据.....	7
(九) 估价方法.....	8
(十) 估价结果.....	10
(十一) 注册房地产估价师.....	10
(十二) 实地查勘期.....	11
(十三) 估价作业期.....	11
附件.....	12
(一) 《广东省广州市番禺区人民法院司法委托评估委托书》复印件.....	12
(二) 估价对象位置图.....	12
(三) 估价对象实地查勘情况和相关照片.....	12
(四) 估价对象产权资料复印件.....	12
(五) 估价机构营业执照和估价机构备案证书复印件.....	12
(六) 注册房地产估价师估价资格证书复印件.....	12



## 估价师声明

我们郑重声明：

- 1、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；
- 2、本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、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、没有人对本评估报告提供重要的专业帮助。
- 4、我们与本估价报告中的被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。
- 5、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）进行估价工作，撰写估价报告。





## 估价假设和限制条件

### （一）一般假设

1、估价委托人提供了估价对象的《广州市不动产登记查册表》[房产登记号：200781745]复印件，我们审慎检查了估价委托人提供的上述资料，但未能核查权属资料原件，并未能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，本次估价假定估价委托人提供的资料是合法、真实、准确、完整的。估价人员及估价机构不对上述资料的合法、真实、准确、完整性负责。本次估价以该权属文件所载的相关内容作为估价依据。

2、我们未获得估价对象的地块面积、建筑面积的测量专业意见，亦未对其进行专业测量。本次估价时我们以权属证明复印件所记载数据为准进行相关说明和测算。

3、我们对估价对象进行了实地查勘，但我们对估价对象的查勘仅限于其外观和使用状况，并未进行结构测量和设备测试以确认估价对象是否存在结构性损害或其他缺陷；我们已对房屋安全、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、环境污染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。

4、估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的市场交易，即能满足以下条件：

- （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）交易双方是精明的、谨慎行事的，并且了解交易对象、知晓市场行情；
- （4）交易双方有较充裕的时间进行交易；
- （5）该房地产可以继续使用；
- （6）在此期间物业价值将保持稳定；
- （7）不考虑特殊买家的额外出价。

### （二）未定事项假设



1、根据委托人提供的《广州市不动产登记查册表》[房产登记号：200781745]复印件，我方无法得知估价对象具体的分摊土地面积，本次估价师在设定其已合理分摊土地的情况下，对估价对象的房地产市场价格价值进行估价。

2、根据委托人提供的《广州市不动产登记查册表》[房产登记号：200781745]复印件，估价对象的房屋规划用途未记载，土地登记用途为住宅，根据估价人员现场查勘及调查，估价对象室内设计用途为住宅，其所属楼宇规划设计亦为住宅楼，以及结合周边楼宇规划利用情况亦为住宅楼，故本次估价在设定估价对象房屋用途为住宅的情况下对估价对象的房地产市场价格价值进行估价。

### （三）背离事实假设

据委托人提供的估价对象《广州市不动产登记查册表》[房产登记号：200781745]复印件显示，估价对象设有抵押登记，且有查封登记；根据本次估价目的，未考虑物业当前状态对市场价值可能存在的影响。

### （四）不相一致假设

本次估价的估价对象不存在不相一致事项，故本估价报告无不相一致假设。

### （五）依据不足假设

估价委托人提供了《广州市不动产登记查册表》复印件，但无法提供权属证书原件以供查阅，我公司亦无法获取权属必要的证明和相关资料。本次估价假设估价委托人提供的权属资料复印件及其记载信息合法、真实、准确、完整为估价前提。

### （六）估价报告使用限制及其它事项说明

1、本报告估价结果仅作为委托人在本次估价目的[为委托人执行（2021）粤 0113 执恢 31 号案件提供价值参考而评估房地产市场价格]下使用，不得做其它用途，亦不对其他用途负责。

2、本估价报告的使用者为估价委托人和国家法律、法规规定的估价报告使用者。估价机构不承担上述以外的任何单位和个人对本估价报告书的全文或部分内容提出的任何责任。



3、本估价报告包括致估价委托人函、估价师声明、估价的假设和限制条件、房地产估价结果报告及附件共五部分，必须完整使用方为有效，对使用本报告中部分内容而导致的损失，我公司不承担责任。

4、使用本报告有关人士，如有疑问，可向本公司咨询，任何其它单位或个人意见不代表我公司对该物业价值之意见。如报告使用不当引起的任何法律、民事责任等与估价机构无关，同时，估价机构保留追究因报告使用不当给估价机构造成损失的法律

5、本报告在市场无较大波动情况下的使用期为一年，即从二〇二一年三月十日至二〇二二年三月九日止，若在此期间房地产行情发生较大变动或者国家相关政策发生变化，该估价结果应作相应调整或重新估价。

6、本报告评估市场价值包含了未来发生交易或转让时卖方应缴纳的各项税费，未考虑估价对象所负欠的抵押、担保、租赁、应缴税、费、债务、法律纠纷等可能影响其评估价值的任何限制。

7、未经本公司同意，任何单位或个人不得将本报告的全部或部分内容在任何公开的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。



## 房地产估价结果报告

### （一）估价委托人

名称：广州市番禺区人民法院

地址：广东省广州市番禺区沙头街桥兴大道 733 号

### （二）房地产估价机构

名称：深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司

住所：深圳市福田区彩田路与福中路交汇处瑰丽福景大厦 3#楼 14 层 1401

法人代表：聂竹青

资格等级：壹级

证书编号：粤房估备字壹 0200040

联系电话：0755-82404555

### （三）估价目的

根据《广东省广州市番禺区人民法院司法委托评估委托书》，本次估价目的系为委托人执行（2021）粤 0113 执恢 31 号案件提供价值参考而评估房地产市场价值。

### （四）估价对象

估价对象为番禺区南村镇迎宾路段锦绣香江花园山水华府 1 栋 1201 一套住宅房地产建筑面积为 **271.58** 平方米的房屋所有权及其所分摊的土地在剩余使用年期的土地使用权，以及房屋内部装修。估价对象具体情况如下：

根据估价委托人提供的《广州市不动产登记查册表》[房产登记号：200781745]复印件记载，估价对象权属人：冯贵禄、黄群茹；共有情况：共同共有；登记时间：2007 年 04 月 29 日；不动产单元号：440113102016GB00007F00690025。



### (1) 土地基本状况

地号：0555-0058-001201；土地用途：住宅；共用地面积：581.10 平方米；土地性质：国有；土地使用权取得方式（土地使用权类型）：出让；土地使用权年限：2000 年 7 月 7 日起，至 2070 年 7 月 6 日止；土地四至：东至内街，南至内街，西至内街，北至内街；土地开发程度达到五通一平。

### (2) 建筑物及附着物基本状况

房地产名称：番禺区南村镇迎宾路段锦绣香江花园山水华府 1 栋 1201；建筑面积：271.58 平方米（其中套内建筑面积：233.40 平方米）；房屋所有权取得方式：购买；所属建筑物为钢筋混凝土，总层数共 14 层，估价对象位于第 12 层。建筑物外墙为墙砖，室内为普通装修，室内布局较合理：5 房 2 厅 1 厨 4 卫 3 阳台 1 入户花园，估价对象现为空置，暂无使用，朝向为南北向，通风采光较好；该建筑楼龄约 15 年，建筑物成新度较新，配备 2 部电梯通往各楼层，水、电、通讯、楼梯、电梯、消防设施齐全。

### (五) 价值时点

根据《广东省广州市番禺区人民法院司法委托评估委托书》要求，以查勘之日作为本次价值时点，即二〇二一年三月二日。

### (六) 价值类型

本估价报告出具的市场价值是指估价对象于价值时点二〇二一年三月二日，对应剩余使用年限为相关产权文件登记的土地剩余使用年限及符合前述假设和限制条件下、最高最佳利用情况下所能体现的公开市场价值。

### (七) 估价原则

本次估价以独立、客观、公正为工作原则，以合法原则、价值时点原则、最高最佳利用原则、替代原则为操作性原则。



### 1、独立、客观、公正原则

要求注册房地产估价师和房地产估价机构站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方利害关系人均是公平合理的价值或价格。

### 2、合法原则

要求评估价值是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

### 3、价值时点原则

评估价值应是估价对象在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。

### 4、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差应在合理范围内。

### 5、最高最佳利用原则

房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大化的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

## （八）估价依据

本次评估依据国家、广东省和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、法律、法规和政策文件

(1) 《中华人民共和国资产评估法》（主席令第 46 号 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》（2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正）；

(3) 《中华人民共和国土地管理法》（2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正）；

(4) 《中华人民共和国民法典》（主席令第 45 号，2021 年 1 月 1 日起实施）；



(5) 《中华人民共和国城乡规划法》（主席令第 74 号，2019 年 4 月 23 日第二次修订实施）。

## 2、技术规程

- (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) 《房地产估价报告评审标准（试行）》（2011 年 6 月起试用）。

## 3、估价委托人提供的资料

(1) 《广东省广州市番禺区人民法院司法委托评估委托书》[司法委托号：(2021)粤 0113 委评字第 25 号]（复印件）；

(2) 估价对象《广州市不动产登记查册表》[房产登记号：200781745]（复印件）。

## 4、其他资料

- (1) 估价人员现场勘察调查获得的实况和资料；
- (2) 当地近期房地产市场交易资料及技术参数；
- (3) 估价机构及估价人员掌握的其他相关信息资料。

## （九）估价方法

根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015），估价对象的同类房地产有较多交易的，应选用比较法；估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的，应选用收益法；估价对象可假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设的，宜选用成本法；当估价对象的同类房地产没有交易或交易很少，且估价对象或其同类房地产没有租金等经济收入时，应选用成本法；估价对象具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可采用除成本法以外的方法测算的，应选用假设开发法。

估价人员在认真分析所掌握的资料，并对估价对象进行实地查勘后，根据估价对象的特点及本身的实际情况，遵照国家标准《房地产估价规范》和《房地产估价基本术语标准》，经过认真分析、反复研究：

- (1) 比较法的适用性分析：比较法为替代原理，以市场成交价格为导向。估价



对象所在区域同类物业在价值时点近期，有较多类似的房地产交易，价格相对稳定，具有采用比较法的基础条件，因此可以采用比较法对估价对象进行估价；

(2) 收益法的适用性分析：收益法为预期原理，预期未来收益为导向，收益相对稳定，具潜在收益性及长期经营的可能条件，未来收益和风险都能较准确预测的一种方法。估价对象为具有收益性的房地产，在估价对象同一供求圈内，同类住宅房地产出租情况虽然较多，但客观租金的取得随着租赁房地产的设备配套差异，而导致客观租金的取得及内涵意义参差不齐，无法准确界定住宅房地产的客观收益，测算结果不能反映估价对象的客观市场价值，且此类房地产目前的市场是快速增长的市场，类似物业目前实际收益率较低且未来收益存在较大的不确定性，相比比较法而言，评估精度差，因此不适宜采用收益法进行估价；

(3) 假开法是预期原理，预期未来收益为导向。适用于估价对象具有开发或再开发潜力，能够正常判断估价对象最佳开发利用方式、能够正确预测估价对象开发完成的价值。估价对象为已完成开发建设的，已不存在可开发或潜在开发的可能，然而类似房地产的成本价值核算由于受多方面因素的限制，亦不能准确、真实地反映目的房地产市场价值，因此不适宜采用假设开发法；

(4) 成本法为生产费用价值论、重新开发建筑成本为导向，适用对象为独立开发建设项目进行重新开发建设的、很少发生交易的房地产、没有收益或没有潜在收益的房地产。从房地产取得情况来看，估价对象为住宅楼的独立单元，若单独对单套住宅的成本价值进行测算，难以估算客观的开发成本，同时房地产价格取决于其效用，而非花费的成本，房地产成本增加不一定能增加其价值，往往采用成本测算结果会明显低于市场价值，因此不适宜采用成本法。

## 2、技术路线

根据本次估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，运用专业知识和经验，并对房地产价格的因素进行综合分析后，本次估价最终估价对象选择了比较法对估价对象市场价值进行评估。

比较法是将估价对象房地产与在近期已经发生交易的类似房地产加以比较对照，





从已经发生了交易的类似房地产的已知价格，修正得出估价对象房地产价格的一种估价方法。

### （十）估价结果

经过市场调查和实地查勘，根据相关资料和有关政策法规，并遵循房地产估价原则，选取比较法作为主要估价方法，在认真分析现有资料的基础上，结合估价经验和对影响房地产价值因素分析、估算，确定委托估价对象在价值时点二〇二一年三月二日的市场价值为 RMB 12,180,400 元（百位取整），大写人民币壹仟贰佰壹拾捌万零肆佰圆整。

另：根据委托人要求，本次评估涉及该房屋内 50 项家具家电等动产一批，该批动产在价值时点二〇二一年三月二日的市场价值合计为人民币 8,509 元，大写人民币捌仟伍佰零玖圆整，详见评估结果汇总表及评估结果明细表。

### （十一）注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
陈 英	4420070161	陈 英	2021 年 03 月 10 日
刘敏杰	4420060104	刘敏杰	2021 年 03 月 10 日

参加估价的估价助理：陈小凤、刘佳丽



**(十二) 实地查勘期**

二〇二一年三月二日

**(十三) 估价作业期**

二〇二一年三月二日至二〇二一年三月十日。



---

## 附件

- (一) 《广东省广州市番禺区人民法院司法委托评估委托书》复印件
- (二) 估价对象位置图
- (三) 估价对象实地查勘情况和相关照片
- (四) 估价对象产权资料复印件
- (五) 估价机构营业执照和估价机构备案证书复印件
- (六) 注册房地产估价师估价资格证书复印件

# 广东省广州市番禺区人民法院

## 司法委托评估委托书

(2021)粤0113委评字第25号

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司广州分公司：

本院对申请人中国农业银行股份有限公司广州番禺支行申请评估以下资产：黄群茹、冯贵禄名下位于番禺区南村镇迎宾路段锦绣香江花园山水华府1栋1201房屋及屋内的财产，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(2021)粤0113执恢31号案件提供价格参考，评估基准日为常规基准日，要求整体评估，附属物同时处理，且房屋内财产必须清点；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：本次委托为申请人中国农业银行股份有限公司广州番禺支行预先支付评估费用，你公司预先审查评估申请内容和资料后认为可以评估的，按相关法律法规和物价部门的规定执行收费标准，在三日内出具《收费函》交本院；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。



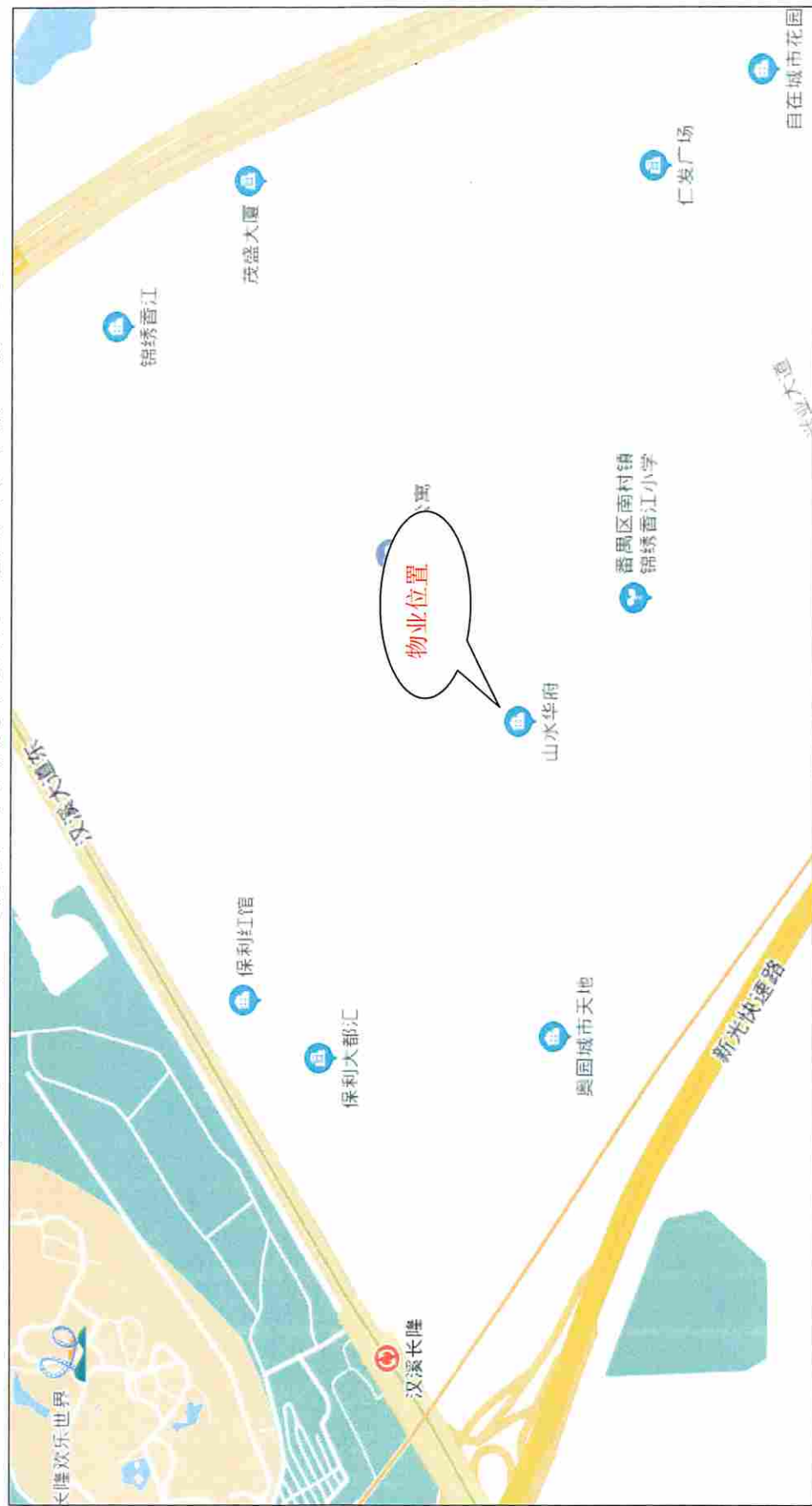
联系人：邓法官 电话（传真）：020—39122062

邮寄地址：广东省广州市番禺区沙头街桥兴大道 733 号 审判辅助中心

邮编：511400

(一) 估价对象位置图

估价对象：番禺区南村镇迎宾路段锦绣香江花园山水华府1栋1201



## (二) 估价对象实地查勘照片

我司估价人员陈小凤、刘佳丽于 2021 年 03 月 03 日对估价对象番禺区南村镇迎宾路段锦绣香江花园山水华府 1 栋 1201 进行了实地查勘，查勘情况详情见下列照片。

房产：



外立面



小区名字



小区入口



物业地址



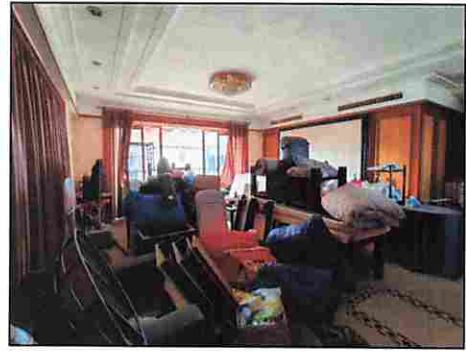
房号



入户门



入户花园



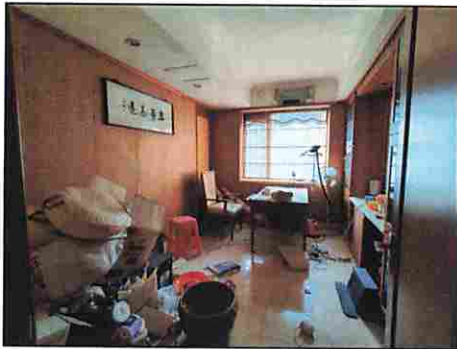
客厅



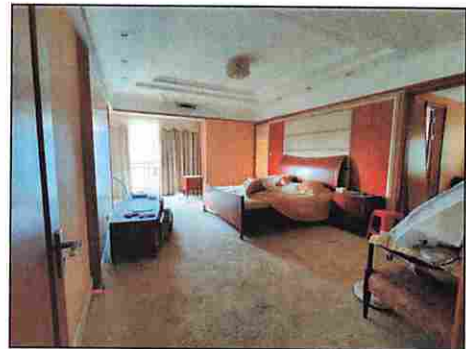
饭厅



房间



房间



房间



房间



房间





厨房



卫生间



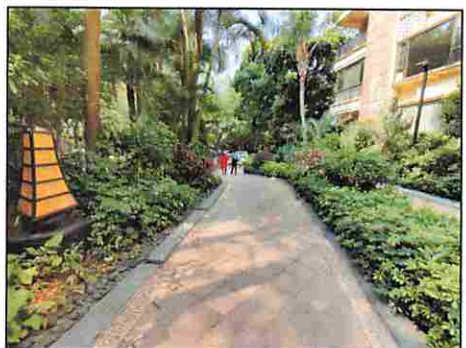
阳台



阳台



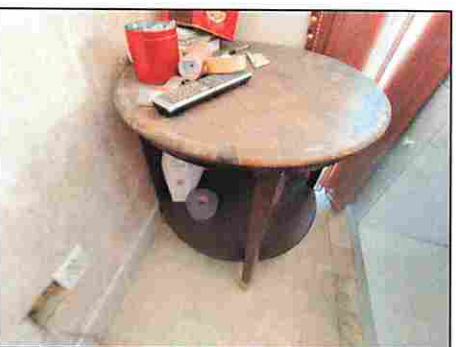
景观



小区环境

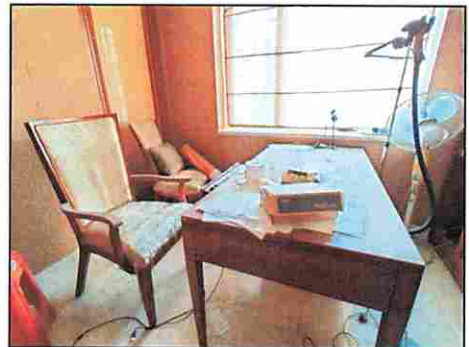
动产:

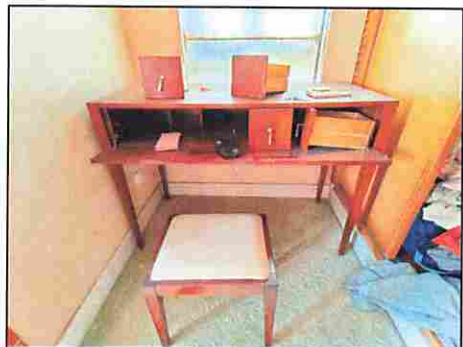












番禺区翰城香江山水华府1栋1201房室内动产如下:

1. 普通鞋柜 1个
2. 陈列架 1个
3. 竹藤椅子(2张)+竹藤茶几(1张) 1套
4. 移动小推车 1张
5. 迎宾台 1张
6. 书法桌 1大+1小
7. 电视机(先锋) 1台
8. 落地电视支架 1个
9. 落地衣物架 3个
10. 圆形转角几 2个
11. 茶几 1张
12. 单人沙发(2张)+三人沙发(1张) 1套
- ~~13. 大沙发 1张~~
14. 1米床垫 8张
15. 单人实木椅子(4张)+茶几(2张) 2套
17. 塑料藤条茶几椅子三件套 1套
18. 美容仪 1台
19. 餐桌 1张
20. 椅子 9张
21. 凳子 4张
22. 空调扇(富士宝 FB-CR806) 1台
23. 普通酒柜 2个
24. 空调外机 2台
25. 波轮洗衣机(海尔 XQS860-JN) 1台
26. 滚筒洗衣机(西门子 IQ300) 1台
27. 上(1米)下(1.2米)架床 1张
28. 冰箱(西门子 BCD-218) 1台
29. 长椅 1张
30. 吸油烟机(美的 CXW-200-DT309) 1台
31. 嵌入式消毒柜 1台
32. 微波炉(海尔) 1台
33. 书桌 1张
34. 置物桌 1张
35. 小型置物架 4张
36. 小矮凳 2张
37. 美容理疗睡床 7张
38. 屏风 3张
39. 1.5米床+床垫 1张
40. 1.8米床+床垫 1张
41. 电视柜 1张
42. 扶手椅(2张)+茶几(1张) 1套
43. 梳妆桌 1张+凳子 1张
44. 电暖炉(格力) 1台
45. 热水器(史密斯) 1台
46. 床头柜 4个
47. 小型转角几 1张
48. 电脑主机放置架 1张

查勘人: 陈少凤

刘佳丽

2021.3.2

视勘人:

陈建强

# 广州市不动产登记查册表

产别:

房产登记号: 200781745

房产地址: 番禺区南村镇迎宾路段锦绣香江花园山水华府1栋1201

图:	幅:	地号:
----	----	-----

区段地号: 0555-0058-001201				
四至	东至:	南至:	西至:	北至:
四墙	东墙: 众墙	南墙: 众墙	西墙: 众墙	北墙: 众墙
土地性质: 国有		土地用途: 住宅		
其中住宅建筑面积: 271.58		平方米	其中套内建筑面积: 233.40	平方米
使用土地面积:		平方米	建筑面积: 271.58	平方米
共用地面积: 581.10		平方米	分摊建筑面积:	平方米
建基面积:		平方米	预售证号:	
自用面积:		平方米	土地登记字号:	
土地使用权取得方式: 出让 (土地使用权类型)			土地使用年限: 70	
土地使用证号:			共有情况: 共同共有	
交易日期: 2007年5月16日			权属证号: 5123972	
交易部位:			预售契约号:	
房屋性质:			规划用途:	
登记时间: 2007年4月29日			层数: 14	

结构: 钢筋混凝土		
结构层数:	座数:	建筑时间:
使用性质:	竣工时间:	



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

电脑查册人: 许启霞

校对入:

查册时间: 2020年4月14日 10:40:04

申请人: 广州市番禺区人民法院

查询目的: 办案

查询内容: 自然状况 自然状况



# 广州市不动产登记查册表

产别:

房产登记号: 200781745

房产地址: 番禺区南村镇迎宾路段锦绣香江花园山水华府1栋1201

不动产国土坐落: 番禺区南村镇迎宾路段锦绣香江花园山水华府1栋1201	
不动产单元号: 440113102016GB00007F00690025	不动产使用年限:
不动产国土用途: 住宅	不动产宗地面积: <span style="float: right;">平方米</span>
不动产使用期限(起始): 2000年7月7日	不动产使用期限(终止): 2070年7月6日
不动产权利类型:	

不动产权证书号:5123972			
产权人: 冯贵禄	身份证:	性别:	籍贯:
出生日期:	占有部分: 共同共有	住址:	
契证类型:	权证号码:		
房屋所有权性质:	所有权来历:		
房屋所有权取得方式: 购买	纳税情况:		

不动产权证书号:1074802			
产权人: 黄群茹	身份证:	性别:	籍贯:
出生日期:	占有部分: 共同共有	住址:	
契证类型:	权证号码:		
房屋所有权性质:	所有权来历:		
房屋所有权取得方式: 购买	纳税情况:		

**登记附注:**

于1年1月1日办理抵押(全部), 抵押权人: 中国农业银行股份有限公司广州番禺支行。  
 于2015年8月11日被佛山市南海区人民法院查封[(2015)佛南法审监民再执字第3号]。  
 于2018年8月11日被佛山市南海区人民法院续封。  
 于2015年11月3日被阳江市阳东区人民法院轮候查封[(2015)阳东法执字第165号]。  
 于2016年4月29日被番禺区人民法院轮候查封[(2016)粤0113民初1103号]。  
 于2019年12月20日被佛山市公安局南海分局轮候查封[佛公(南)封通字[2019]060340号]。  
 于2020年4月8日被番禺区人民法院轮候查封[(2020)粤0113执恢108号]。

### 历史变动情况

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

电脑查册人: 许启霞

校对对:

查册时间: 2020/4/14 10:40:04

申请人: 广州市番禺区人民法院

查询目的: 办案

本表由番禺区人民法院生成

# 广州市不动产登记查册表

产别:

房产登记号: 200781745

房产地址: 番禺区南村镇迎宾路段锦绣香江花园山水华府1栋1201

他项权利摘要			
房屋坐落	迎宾路段锦绣香江花园山水华府1栋1201		
权利人	中国农业银行股份有限公司广州番禺支行		
权利种类	抵押权	权利部位	全部
权利面积	271.58	权利价值	5882041
登记时间		债权数额	5880000
设定日期		存续期限	
涂销日期		他项案号	201314222
他项证号	0210138680	涂销案号	
不动产登记证明号: 0210138680			
不动产单元号:	不动产义务人: 冯贵禄		
不动产抵押方式:			
部分涂销、续期抵押情况			

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

电脑查册人: 许启霞

校对入:

查册时间: 2020/4/14 10:40:04

申请人: 广州市番禺区人民法院

查询目的: 办案

查询内容: 自然状况 自然状况



# 营业执照 (副本)

统一社会信用代码 914403007084267362

名称 深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司

主体类型 有限责任公司

住所 深圳市福田区彩田路与福中路交汇处瑰丽福景大厦3#楼14层1401

法定代表人 聂竹青

成立日期 1998年07月06日

### 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有关事项及年报信息和其他信用信息，请登录深圳市市场和质量监督管理委员会商事主体信用信息公示平台（网址<http://www.szcredit.com.cn>）或扫描执照的二维码查询。
3. 商事主体须于每年1月1日-6月30日向商事登记机关提交上一年度的年度报告，商事主体应当按照《企业信息公示暂行条例》等规定向社会公示商事主体信息。



登记机关



2016年05月27日



# 房地产估价机构备案证书

证书编号：粤房估备字壹0200040

企业名称：深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司

统一社会信用代码：914403007084267362

法定代表人：聂竹青

注册地址：深圳市福田区彩田路与福中路交汇处瑰丽福景大厦3#楼14层1401

有效期：至 2022年01月03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：2020年08月31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.



发证机关  
No. 00168555

姓名 / Full name

刘敏杰

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

360502197811205012

注册号 / Registration No.

4420060104

执业机构 / Employer

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司广州分公司

有效期至 / Date of expiry

2021-12-5

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. 00189437

姓名 / Full name

陈英

性别 / Sex

女



身份证件号码 / ID No.

362226198112190940

注册号 / Registration No.

4420070161

执业机构 / Employer

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司广州分公司

有效期至 / Date of expiry

2023-05-12

持证人签名 / Bearer's signature