

摘要

深房估摘字(2021)第49230号



2021-23718408

项目名称	关于广西壮族自治区贺州市富川县富阳镇凤凰路30号景园小区5幢702住宅房地产市场价格价值估价报告
估价方	深圳市国房土地房地产资产评估咨询有限公司
估价人员	李华勇, 田慧
作业日期	2021年03月17日至2021年03月31日
报告编号	深国房评字第01030252021030004号
估价目的	为估价委托人依法拍卖该财产提供参考依据而评估房地产市场价格
估价时点	2021年03月17日
价值定义	市场价值
估价方法	市场比较法
评估总值	人民币30.9504万元
估价对象建筑面积	119.04平方米
估价报告有效期	2022年03月30日止
备注	

估价师签字: 李华勇 (房地产估价师注册号: 4420030055) 

田慧 (房地产估价师注册号: 4420160118) 

法定代表人:  (单位公章) 

使用说明:

- 1、本摘要应通过“深圳市房地产信息系统”生成和打印,是估价报告的必要组成部分,不能单独使用,不能代替估价报告,不具有独立的法律效力。
- 2、本摘要经估价机构审核确认,系统生成“随机编码”后生效。估价报告及其摘要正式提交委托方时,应由估价人员签名并加盖估价机构公章。估价人员和估价机构对估价报告及其摘要的内容负责。
- 3、估价委托方或报告使用人可直接登录“深圳市房地产信息系统”查询房地产估价机构和估价人员相关资料,也可申请授权通过摘要“随机编码”查询摘要有关内容。

房地产估价报告

估价报告编号：深国房评字第 01030252021030004 号



估价项目名称：关于广西壮族自治区贺州市富川县富阳镇凤凰路 30 号景园小区 5 幢 702 住宅房地产市场价格价值估价报告

估价委托人：深圳前海合作区人民法院

房地产估价机构：深圳市国房土地房地产资产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：李华勇（注册号 4420030055）

田 慧（注册号 4420160118）

估价报告出具日期：二〇二一年三月三十一日



致估价委托人函

深圳前海合作区人民法院：

承蒙委托，我对广西壮族自治区贺州市富川县富阳镇凤凰路 30 号景园小区 5 幢 702 住宅房地产进行估价，估价对象情况如下表：

估价对象基本情况表

不动产证号	权利人	房屋坐落	层数	建筑面积 (m ²)	用途
57011201	李晓明	广西壮族自治区贺州市富川县富阳镇凤凰路 30 号景园小区 5 幢 702 号	第七层/ 共七层	119.04	住宅

本次估价对象财产范围包含建筑物及其分摊的土地使用权，不包含室内可移动设施等动产及债权债务、特许经营权等其他财产或者权益。

估价目的：为估价委托人依法拍卖该财产提供参考依据而评估房地产市场价值

价值时点：二〇二一年三月十七日

价值类型：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。

估价方法：比较法

估价人员根据有关政策、法规和估价原则，经实地查勘和市场调查，选用比较法对估价对象进行评定估算，确定估价对象在满足假设和限制条件下于价值时点二〇二一年三月十七日的市场价值总价为**¥309,504**元，大写人民币**叁拾万玖仟伍佰零肆**元整，估价结果详见《估价结果明细表》。

估价结果明细表

币种：人民币

估价对象	权利人	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (元)
广西壮族自治区贺州市富川县富阳镇凤凰路 30 号景园小区 5 幢 702 号	李晓明	119.04	2,600	309,504

特别提示：①本估价报告自出具之日起一年内有效；②以上内容摘自《房地产估价报告》，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读本估价报告全文。

深圳市国房土地房地产资产评估咨询有限公司

二〇二一年三月三十一日

目 录

1 估价师声明.....	3
2 估价假设和限制条件.....	4
3 估价结果报告.....	6
3.1 估价委托人.....	6
3.2 房地产估价机构.....	6
3.3 估价目的.....	6
3.4 估价对象.....	6
3.5 价值时点.....	9
3.6 价值类型.....	9
3.7 估价原则.....	9
3.8 估价依据.....	10
3.9 估价方法.....	11
3.10 估价结果.....	11
3.11 注册房地产估价师.....	12
3.12 实地查勘期.....	12
3.13 估价作业期.....	12
4 附件.....	13
4.1 估价委托书复印件	
4.2 估价对象位置图	
4.3 估价对象实地查勘情况和相关照片	
4.4 估价对象权属证明复印件	
4.5 专业帮助情况和相关专业意见说明	
4.6 房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件	
4.7 注册房地产估价师估价资格证书复印件	



1 估价师声明

我们郑重声明：

- 1.1 注册房地产估价师在估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。
- 1.2 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，但受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。
- 1.3 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。
- 1.4 注册房地产估价师是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)以及相关房地产估价专项标准进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 1.5 没有人对本报告提供了重要专业帮助。

2 估价假设和限制条件

2.1 一般假设

2.1.1 估价报告中所依据的估价对象的权属、面积、用途等相关信息以估价委托人及相关当事人提供的《房产登记信息查询情况说明》等资料为准。我们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，假定估价对象的权益状况和面积数据等合法、真实、准确和完整。

2.1.2 估价人员对房屋安全、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，根据估价人员的实地查勘，估价对象目前已查封，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屋安全、环境污染等问题。

2.2 未定事项假设

2.2.1 本估价项目不存在未定事项假设，故估价报告无未定事项假设。

2.3 背离事实假设

2.3.1 本次估价目的是确定估价对象房地产市场价值，为司法拍卖提供参考依据，因为原有的担保物权及其他优先受偿权因拍卖而消灭，查封因拍卖而解除，故评估时不考虑估价对象原有的担保物权、其他优先受偿权及查封因素的影响。

2.4 不相一致假设

2.4.1 本估价项目不存在不相一致假设，故估价报告无不相一致假设。

2.5 依据不足假设

2.5.1 因委托方原因，我司估价人员无法进入估价对象内部进行实地查勘，本次评估假定估价对象的室内装修情况为普通装修。

2.6 估价报告使用限制

2.6.1 本估价报告仅是在报告中说明的假设和限制条件下对估价对象的市场价值进行评估，报告中对估价对象权属情况的披露不能作为对其权属确认的依据，估价对象权属界定以有权管理部门认定为准。

2.6.2 本估价报告仅为估价委托人依法拍卖该财产提供参考依据，不对其它用途负责。

2.6.3 本估价报告使用期限为一年。即在估价报告出具日二〇二一年三月三十一日起一年内实现，估价结果可作估价对象于价值时点的市场价值参考，超过一年，需重新进行评估。

2.6.4 本估价报告的全部或其部分内容未经本公司同意不得发表于任何公开媒体，报告解释权归本评估公司所有。

2.7 其他需要说明的事项

2.7.1 估价结果是反映估价对象在本次估价目的下的市场价值，包含转让方应缴纳的各项税费。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及其运营者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估价结果的影响。当上述条件发生变化时，估价结果一般亦会发生变化。

2.7.2 估价报告中所依据的产权等相关材料由估价委托人及相关当事人提供，如其提供的资料缺乏合法性、真实性、准确性和完整性或对估价对象有隐瞒重大问题和事实，我公司不承担由此带来的任何评估风险和责任。

2.7.3 我们已在能力范围内核实了领勘人指认的物业位置和界址，但不排除领勘人误指或恶意指认的可能，如果位置失实或界址不清晰，将导致估值失准。

2.7.4 《民法典》第三百六十六至三百七十一条对居住权的定义、合同、转让、继承、设立居住权的住宅出租、消灭等方面做了基本的规定，但由于国家尚未出台居住权的相关细则，本次估价未考虑居住权设定对房地产市场价值的影响，特此提醒委托人关注估价对象居住权的设定情况。

2.7.5 本估价结果包括相应的土地使用权价值，并包括与估价对象房地产不可分割的、满足其功能需要的水、电等相关配套设施的价值，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。

2.7.6 本报告各项附件为报告的重要组成部分，与报告正文具有同等效力，不可分割对待。

3 估价结果报告

3.1 估价委托人

名称（名称）：深圳前海合作区人民法院

住所（住址）：深圳市南山区前海法治大厦一楼

3.2 房地产估价机构

名称：深圳市国房土地房地产资产评估咨询有限公司

住所：深圳市福田区莲花路北公交大厦 1 栋 11 层

法定代表人：杨丽艳

统一社会信用代码：9144030076499288XX

备案等级：壹级

证书编号：粤房估备字壹 0200008

证书有效期限：2022 年 01 月 14 日止

联系人：李华勇

联系电话：0755-83785775

3.3 估价目的

根据估价委托人提供的《广东省深圳前海合作区人民法院委托评估合同》（委托编号：20-2737），本次估价目的是为估价委托人依法拍卖该财产提供参考依据而评估房地产市场价值。

3.4 估价对象

根据《广东省深圳前海合作区人民法院委托评估合同》（委托编号：20-2737）、《房产登记信息查询情况说明》复印件等资料，以及估价人员现场查看的情况，可确定如下：

3.4.1 估价对象范围

估价对象为广西壮族自治区贺州市富川县富阳镇凤凰路 30 号景园小区 5 幢 702 住

宅房地产，本次估价范围包括 119.04 平方米建筑面积的建筑物价值及其所分摊的土地使用权价值，不包含室内可移动设施等动产及债权债务、特许经营权等其他财产或者权益。

3.4.2 权益状况描述与分析

名称		广西壮族自治区贺州市富川县富阳镇凤凰路 30 号景园小区 5 幢 702
不动产权证号		57011201
土地位置		广西壮族自治区贺州市富川县富阳镇凤凰路 30 号景园小区
登记日期		2016 年 1 月 19 日
土地权益状况描述	土地性质	国有土地
	土地使用权人	—
	共有情况	—
	土地使用权取得方式	出让
	土地用途	城镇住宅用地
	土地使用管制	—
	土地使用年限	50 年，从 2006 年 05 月 31 日至 2056 年 05 月 30 日止
他项权利设立情况		—
建筑物权益状况	房屋所有权状况	李晓明[100%]
	共有情况	无
	房屋用途	住宅
	租赁或占用情况	—
	拖欠税费情况	—
他项权利设立情况		已抵押、查封
他项权利摘要及附记		—
权益状况分析		估价对象产权清晰，处于合法使用状况，能够合法处分。

3.4.3 实物状况描述与分析

名称		广西壮族自治区贺州市富川县富阳镇凤凰路 30 号景园小区 5 幢 702
土地实物状况描述	宗地代码	451123003009GB10087
	宗地面积	429 m ²
	四至	东至景园小区 6 幢，南至景园小区 1 幢，西至景园小区 9 幢，北至围墙
	土壤地基	土壤未受污染，地基承载力及稳定性较好
	形状	规则四边形
	地形地势	地势与相邻土地、道路基本持平
	开发程度	宗地红线内外已达“五通”（通路、通电、通上水、通下水、通讯），宗地上已建成住宅楼。

建筑物 实物状 况描述	建筑面积	119.04 m ²
	建筑结构	混合结构
	设施设备	水电齐全，设步梯
	房屋用途	住宅
	实际用途及使用现状	住宅
	楼层	第七层，该楼栋总楼层为七层
	竣工时间	—
	空间布局	平面布局
	维护及保养状况	维护及保养状况较好
	成新度	无明显的损坏状况，约 78%
	装饰 装修	外墙
门窗		本次评估未能进入估价对象室内进行查勘，估价对象室内装修情况按普通装修考虑。
内墙		
天花		
地面		
物业管理	—	
实物状况分析		估价对象土地和建筑物实物状况正常，估价对象符合住宅需求，实物状况较好。

3.4.4 区位状况描述与分析

	名称	广西壮族自治区贺州市富川县富阳镇凤凰路 30 号景园小区 5 幢 702
位置状况	坐落	广西壮族自治区贺州市富川县富阳镇凤凰路 30 号景园小区
	楼层	第七层，该楼栋总楼层为七层
	与重要场所距离	离“贺州站”约 53.1 公里
交通状况	道路状况	主要由坂景阳路、凤凰路等道路构成其对外交通路网
	出入可利用交通工具	估价对象附近 200 米有“名族中学”、“烟厂小区”等公交站台，有富川 2 路公交车。
	交通管制情况	—
	停车方便程度	设有地上停车位，停车较方便
环境状况	自然环境	自然环境较好
	人文环境	区域内有富川民族中学、富川第三小学等，人文环境较好
	景观	无特殊景观
	基础设施	通路、通水、通电、通信等基础设施较完善。
外部配套设施状况	公共服务设施	周边生活配套设施齐全，具体如下： 学校：富川民族中学、富川第三小学； 医院：富川县民族医院、富川县妇幼保健院； 购物中心：汇龙商业广场；
区位状况分析		估价对象位于景园小区，地理位置较好，交通条件较好，周边居住氛围较好，生活配套设施较完善，区位状况较好。

3.5 价值时点

估价委托人没有对价值时点提出具体要求，我公司受托后于二〇二一年三月十七日派员对估价对象进行了现场查勘，故本次评估以现场查勘日二〇二一年三月十七日为价值时点。

3.6 价值类型

本次评估所采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。

3.7 估价原则

根据估价目的，结合估价对象的具体情况，本次估价过程遵循了以下估价原则：
独立、客观、公正原则：要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。

本次估价机构及估价人员均以估价当事人及估价对象无利害关系，在过程中估价人员未受委托方的影响，仅以自己的专业知识、实践经验和职业道德，按照估价对象的本来面目、实事求是、不偏不倚进行估价。

合法原则：要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

本次估价以委托方提供的合法产权资料作为评估依据，并于产权证记载的房屋用途、建筑面积等进行估价。

价值时点原则：要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。

本估价报告用于估价委托人依法拍卖该财产提供参考依据，故本次评估以现场查勘日二〇二一年三月十七日为价值时点。

替代原则：要求估价结果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在合理范围内的原则。

本次估价采用比较法求取估价对象的市场价值水平，选取与估价对象类似的房地

产在同等条件下的价格。

最高最佳利用原则：要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。

估价对象为住宅用房，从法律上、技术上、经济上、价值上分析后，估价对象的最高最佳利用都是法定用途即为住宅。

3.8 估价依据

本次评估依据国务院、建设部、国土资源部及广东省和深圳市人民政府及其有关部门颁布的法律规定和政策性文件，以及涉及估价对象评估的具体资料，主要有：

3.8.1 有关法律、法规和政策

(1) 《中华人民共和国城市房地产管理法》（根据 2019 年 8 月 26 日十三届全国人大常委会第十二次会议修订，自 2020 年 1 月 1 日起施行）；

(2) 《中华人民共和国土地管理法》（根据 2019 年 8 月 26 日十三届全国人大常委会第十二次会议修订，自 2020 年 1 月 1 日起施行）；

(3) 《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第四十五号，自 2021 年 1 月 1 日起施行）；

(4) 《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273 号）；

(5) 《人民法院委托司法执行财产处置资产评估指导意见》（中评协〔2019〕14 号）。

3.8.2 估价标准

(1) 《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；

(2) 《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）；

(3) 《房地产估价技术指引》（SZDB/Z 273-2017）。

3.8.3 估价委托人提供的有关资料

(1) 《广东省深圳前海合作区人民法院委托评估合同》（委托编号：20-2737）；

(2) 《房产登记信息查询情况说明》复印件；

(3) 《房产抵押信息查询情况说明》复印件；

(4) 《房产查封信息查询情况说明》复印件。

3.8.4 其他与估价相关的资料

(1) 估价人员现场查勘和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。

3.9 估价方法

估价人员在认真分析所掌握的资料，进行了实地查勘，对邻近地段和同区域同类性质的房地产市场情况进行调查之后，结合估价对象的实际状况，决定选取比较法进行评估。

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。

比较价值 = 可比实例价格 × 交易情况修正系数 × 市场状况调整系数 × 房地产状况调整系数；其中，房地产状况调整包括区位状况调整、实物状况调整和权益状况调整。

即，比较法的测算结果：单价 2,600 元/m²，总价 309,504 元。

3.10 估价结果

根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，运用科学的估价方法，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二〇二一年三月十七日的市场价值为¥309,504元，大写人民币叁拾万玖仟伍佰零肆元整。详见《估价结果汇总表》。

表 3-1 估价结果汇总表

币种：人民币

估价对象	权利人	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (元)
广西壮族自治区贺州市富川县富阳镇凤凰路 30 号景园小区 5 幢 702 号	李晓明	119.04	2,600	309,504

3.11 注册房地产估价师

姓名：李华勇（注册号 4420030055）

签名：



日期：2021 年 3 月 31 日

姓名：田 慧（注册号 4420160118）

签名：



日期：2021 年 3 月 31 日

3.12 实地查勘期

我公司估价人员于二〇二一年三月十七日对估价对象的室外状况进行了实地查勘。

3.13 估价作业期

二〇二一年三月十七日至二〇二一年三月三十一日。

广东省深圳前海合作区人民法院 委托评估合同

委托编号：20-2737

深圳市国房土地房地产资产评估咨询有限公司：

我院因审判、执行工作需要，根据法律、法规及我院的有关规定，决定委托你单位评估下列标的物：被执行人李晓明名下位于广西壮族自治区贺州市富川县富阳镇凤凰路30号景园小区5幢702房（不动产证号：57011201）的房产。

1、我院委托你单位对上述标的物评估的目的是：拍卖参考。

2、有关评估的资料由我院向你单位提供，并根据需要提供相应协助。

3、你单位应在决定接受委托评估之日起三十日内作出评估报告。超过委托时限未作出评估报告，经催办无正当理由仍未作出的，我院取消此次委托。你单位不得收取评估费用，并取消你单位接受我院委托的资格。

4、你单位必须严格遵守国家有关法律、法规和行业规章的规定，按照特定的评估目的，遵循法定或公允的标准和程序，运用科学的方法，对评估物的现时价格进行评定和估算，并按照独立、公正、客观、科学的原则制作评估报告书。

5、你单位必须自行完成评估业务，不得转委托其他评估机构；必须指定具有相应资格的评估人员进行评估，并就评估的内容承担出庭作证的义务。

6、评估工作只向我院负责，不得向其他人泄露评估的有关情况和当事人的商业秘密；向当事人收集评估所需资料、询问有关情况或进行现场勘察，事先须征得我院相关审判业务部门的同意，不得擅自接触当事人。

7、当事人对评估报告有异议，你单位应在十日内对评估报告进行修正或作出书面答复。经我院催办仍不作答复的，视为未作评估，我院取消此次委托。你单位不得收取费用，并取消接受我院委托资格。

8、当事人对评估结论或复议结论有异议，且经庭审或审理查明有证据证明评估结论确有错误的，该评估结论无论证力或不作拍卖依据，我院将另行委托评估机构进行评估，你单位不得收取此次评估费用。

9、评估费用按我院适用的有关规定执行。因你单位的原因评定和估算过高失实，无

法拍卖、变卖的，你单位不得收取评估费。因无法预见的原因导致标的经调价仍拍卖、变卖的，评估费用应减半收取。

10、评估费于被评估财产拍卖成交后，从拍卖款中向你单位划付。

11、因当事人的责任重新评估的，评估费用由负有责任的当事人支付；因评估机构的责任撤销委托的，不支付评估费用。

12、你单位如有违法或违规，我院将依据法律、法规和我院《司法委托管理工作细则》的规定，作出处理，直至取消接受我院委托的资格，追究法律责任。

13、如你单位接受委托，请将签妥的评估委托书一式两份交给承办法官。你单位如不接受委托，应当在七个工作日内出具理由书面通知我院。如在受到本委托书七个工作日内没有明示接受委托，视为拒绝接受委托。

委托人：深圳前海合作区人民法院

住所地：南山区前海法治大厦一楼

邮政编码：

开户行：

户名：

帐号：

案号：(2020)粤0391执2737号

案件承办人：刘开峰

电话：0755-26413797

传真：

委托方签名(盖章)



二〇二一年三月三日

受托人：深圳市国房土地房地产资产评估咨询有限公司

住所地：深圳市福田区莲花路北公交大厦1栋11层

邮政编码：518036

开户行：中国民生银行深圳彩田支行

户名：深圳市国房土地房地产资产评估咨询有限公司

帐号：693711000

联系人：文超

电话：15817416036

传真：0755-83788123

受托方签名(盖章)



二〇二 年 月 日

估价对象位置图



估价对象实地查勘情况和相关照片

我公司人员于2021年3月17日对估价对象的外部状况进行了实地查勘并已拍照记录，照片如下：



小区外观



楼栋外观



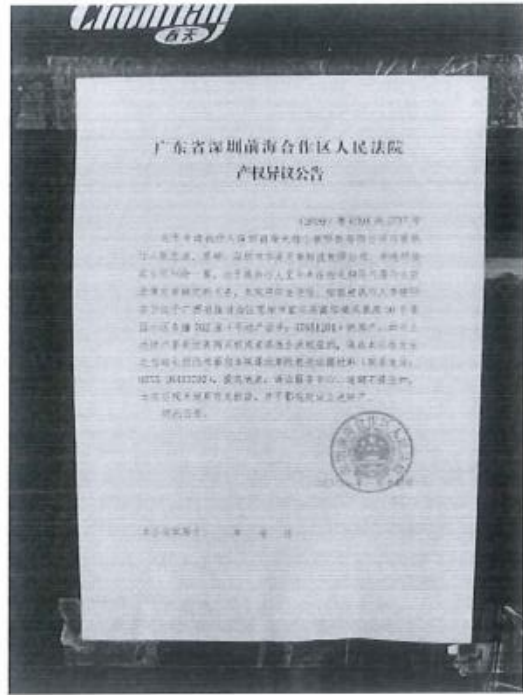
单元门



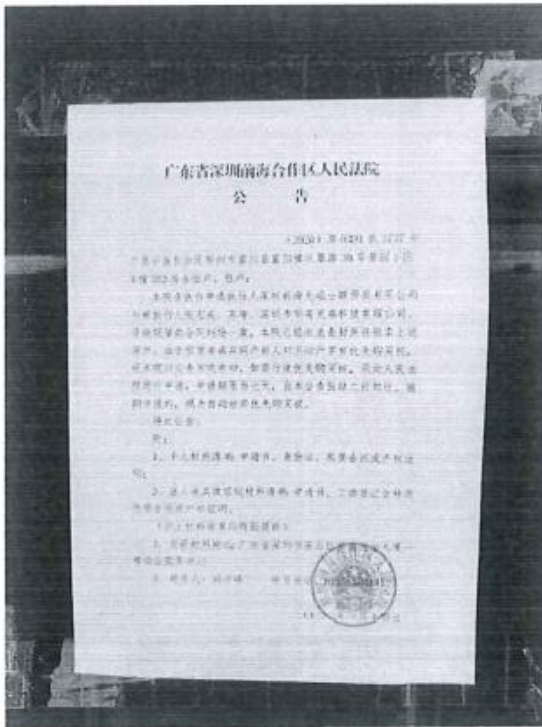
入户门



楼梯间



产权异议公告



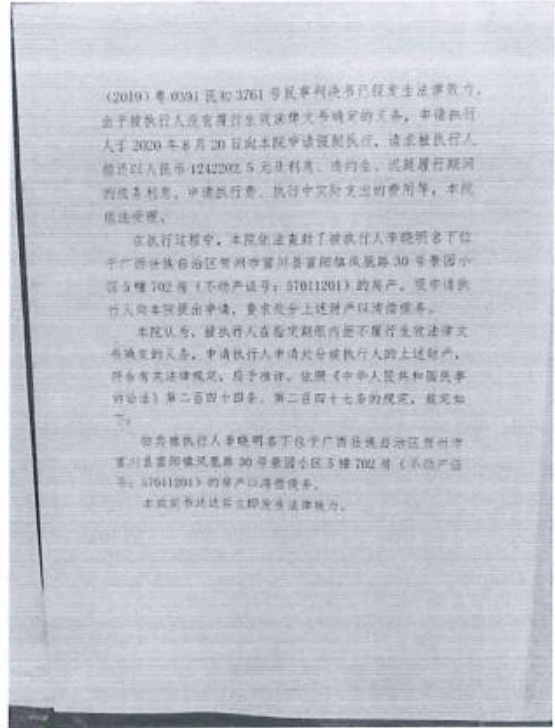
前海合作区人民法院公告



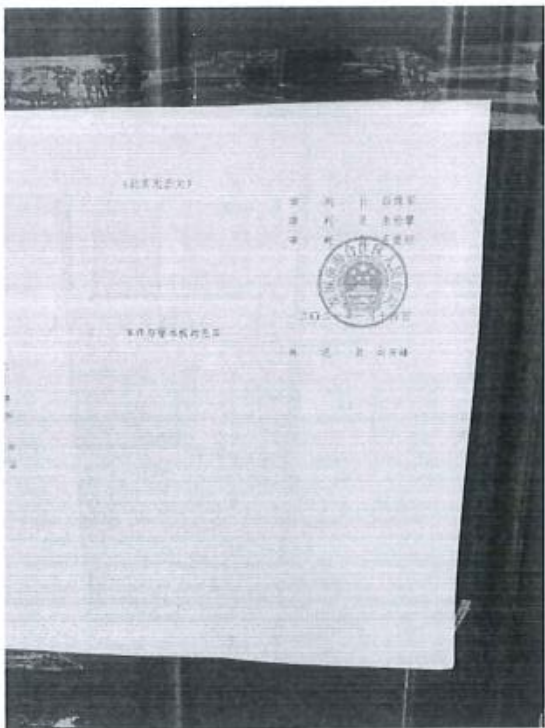
搬迁通知书



执行裁定书 1



执行裁定书 2



执行裁定书 3



公告张贴

房产登记信息查询情况说明

权利人	李晓明		共有方式	
证件类型	身份证		证件号码	452428198406282213
不动产权证号	57011201		登记时间	2016-01-19
产别			房屋性质	市场化商品房
房屋座落	富川县富阳镇凤凰路30号景园小区			
幢号	房号	房屋结构	所在层	总层数
5	702	混合结构	7	
宗地代码	451123003009GB10087		宗地面积	429
权利类型	国有建设用地使用权		权利性质	出让
土地用途	起始时间		终止时间	
其他商服用地	2006-05-31		2056-05-30	
城镇住宅用地	2006-05-31		2056-05-30	
房屋状态 现房已抵押, 现房已查封 未关联期房				

以上信息查询时点为2020-12-15 10:19:31, 仅供参考。

经办人: 刘鑫智



房产抵押信息查询情况说明

抵押权人	中国工商银行股份有限公司富川瑶族自治县支行									
不动产权证明号	57005586	抵押人	李晓明							
不动产权证号	57011201	抵押方式	一般抵押							
债权履行起止日期	2010-12-23至 2030-12-23	债权数额	89000							
房屋座落	富川县富阳镇凤凰路30号景园小区									
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			
5	702	混合结构	7		119.04	成套住宅	现房已抵押, 现房已查封 未关联期房			
宗地代码	451123003009GB10087									
权利类型	国有建设用地使用权									
土地用途	起始时间 2006-05-31 终止时间 2056-05-30									
其他商服用地	2006-05-31									
城镇住宅用地	2006-05-31									

以上信息查询时点为2020-12-15 10:19:45, 仅供参考。

经办人: 刘鑫智



房产查封信息查询情况说明

权利人名称	李晓明	不动产权证号	57011201	查封类型	查封	轮候顺序	0
房屋坐落	富川县富阳镇凤凰路30号景园小区						
查封机关	查封文号	查封起始时间	查封类型	查封	轮候顺序		
广东省深圳前海合作区人民法院	(2020)粤0391执2737号	2020-10-22	查封				

以上信息查询时点为2020-12-15 10:19:53,仅供参考。



经办人：刘鑫智



专业帮助情况和相关专业意见说明

本估价报告（报告编号：深国房评字第 01030252021030004 号）为本公司独立完成，没有人对本估价报告提供专业帮助及出具相关专业意见。

特此说明。

深圳市国房土地房地产资产评估咨询有限公司

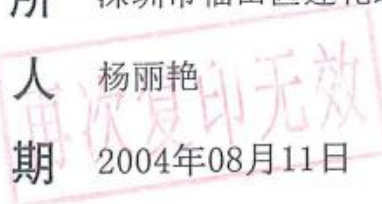




营业执照

统一社会信用代码 9144030076499288XX

名 称	深圳市国房土地房地产资产评估咨询有限公司
类 型	有限责任公司
住 所	深圳市福田区莲花路北公交大厦1栋11层
法定代表人	杨丽艳
成 立 日 期	2004年08月11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.org.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

2018年09月19日





房地产估价机构备案证书

证书编号：粤房估备字壹0200008

企业名称：深圳市国房土地房地产资产评估咨询有限公司

统一社会信用代码：9144030076499288XX

法定代表人：杨丽艳

注册地址：深圳市福田区莲花路北公交大厦1栋11层

有效期：至 2022年01月14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09月29日



本证书由中华人民共和国人事部和建设部批准颁发。它表明持证人通过国家统一组织的考试合格，取得房地产估价师的注册资格。

This is to certify that the bearer of the certificate has passed the uniform examination and organized by the Chinese government authorities, and has gained required qualifications for Real Estate Appraiser.



Ministry of Personnel
The People's Republic of China



Ministry of Construction
The People's Republic of China

编号: 0005014
No.

再次复印无效



持证人签名:
Signature of the Bearer

姓名: 李华勇
Full Name _____
性别: 男
Sex _____
出生年月: 1975年03月
Date of Birth _____
专业类别:
Professional Type _____
批准日期: 2002年10月13日
Approval Date _____

签发单位: 广东省人事厅
Issued by _____
签发日期: 2003年02月24日
Issued on _____



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. 00165601

姓名 / Full name

李华勇

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

440505197503282015

注册号 / Registrar, No.

4420030055

执业机构 / Employer

深圳市国房土地房地产资产评估咨
询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2021-9-28

持证人签名 / Bearer's signature



再次复印无效

备注 / Observations

备注 / Observations

本证书由中华人民共和国人力资源和社会保障部、住房和城乡建设部批准颁发。它表明持证人通过国家统一组织的考试，取得房地产估价师的执业资格。

This is to certify that the bearer of the Certificate has passed national examination organized by the Chinese government departments and has obtained qualifications for Real Estate Appraiser.



Ministry of Human Resources and Social Security
The People's Republic of China



Ministry of Housing and Urban-Rural Development
The People's Republic of China

编号: FG 00037773
No. *



次复印无

持证人签名
Signature of the Bearer

管理号:
File No.

姓名: 田慧
Full Name _____
性别: 女
Sex _____
出生年月: 1986年08月
Date of Birth _____
专业类别: _____
Professional Type _____
批准日期: 2015年10月18日
Approval Date _____

签发单位盖章:
Issued by



签发日期: 2016年11月19日
Issued on

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. 00189611

姓名 / Full name

田慧

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

421022198608180366

注册号 / Registration No.

4420160118

执业机构 / Employer

深圳市国房土地房地产资产评估咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2022-06-27

持证人签名 / Bearer's signature



再次复印无效

备注 / Observations

备注 / Observations

