

涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：深国房评字第 29030152021090002 号

估价项目名称：位于中山市东升镇坦背沿河东路房地产及查封扣押财产的
市场价格估价报告

估价委托人：中山市第一人民法院

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：苏东辉（注册号 4420070047）

张玉阳（注册号 4420140210）

估价报告出具日期：二〇二一年九月二十三日

房地产估价结果明细表

价值时点：2021年9月14日

金额单位：人民币元

序号	产权证号	权属人	地址	结构	用途	总楼层	土地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	评估总价 (元)
1	国(2006)易 090258号、粤房 地字第 C4543872号、粤 房地共证字第 C1097305号	陈凤娣、 梁添明	中山市 东升镇 坦背沿 河东路	钢筋 混凝土	住宅	3 层	764.00	495.89	5,972,500
合计							764.00	495.89	5,972,500

查封扣押财产估价结果明细表

价值时点：2021年9月14日

金额单位：人民币元

序号	物品名称	品牌/特征	数量	单位	评估单价	评估总价 (元)
1	电视机	旧, SANYO牌	1	台	50	50
2	空调	旧, 乐声牌	1	台	150	150
3	空调	旧, 松下牌	1	台	420	420
4	抽油烟机	旧	1	台	50	50
合 计		/	/	/	/	670

特别提示：1、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；

2、本估价报告自出具之日起一年内有效；

3、经测算，估价对象按评估值过户时，卖方应缴税费金额为492,134元，按照以往同类涉执房地产处置惯例，全部由买受人负担，该数据仅作参考，最终过户税费应以税务部门计算为准。

4、估价对象目前与南北相邻房地产共用室外地坪、外墙以及出入大门，报告使用者应关注估价对象房地产的独立使用性。

深圳市国房土地房地产资产评估咨询有限公司

二〇二一年九月二十三日



致估价委托人函

中山市第一人民法院：

承蒙委托，我对位于中山市东升镇坦背沿河东路房地产及查封扣押财产的市场价格进行估价，估价对象情况如下表：

估价对象基本情况表

权利人	房屋坐落	土地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	土地使用权性质	用途
陈凤娣、 梁添明	中山市东升镇坦背沿河东路	764.00	495.89	国有出让	住宅

估价目的：为中山市第一人民法院确定财产处置参考价提供参考依据

价值时点：二〇二一年九月十四日

价值类型：市场价格

估价方法：成本法、比较法

估价结果：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，选用成本法、比较法对估价对象进行评定估算，确定在满足假设和限制条件下于价值时点二〇二一年九月十四日估价对象的市场价格为人民币 5,973,170 元（大写：人民币伍佰玖拾柒万叁仟壹佰柒拾元整，保留至元），详见《估价结果汇总表》、《房地产估价结果明细表》、《查封扣押财产估价结果明细表》。

估价结果汇总表

价值时点：2021年9月14日

金额单位：人民币元

序号	项目类别	评估总价（元）	备注
1	房地产	5,972,500	详见《房地产估价结果明细表》
2	查封扣押财产	670	详见《查封扣押财产估价结果明细表》
合计		5,973,170	/

目 录

1 估价师声明	4
2 估价假设和限制条件	5
3 估价结果报告	8
3.1 估价委托人.....	8
3.2 房地产估价机构.....	8
3.3 估价目的.....	8
3.4 估价对象.....	8
3.5 价值时点.....	11
3.6 价值类型.....	11
3.7 估价原则.....	11
3.8 估价依据.....	12
3.9 估价方法.....	13
3.10 估价结果.....	14
3.11 注册房地产估价师.....	14
3.12 实地查勘期.....	14
3.13 估价作业期.....	14
4 附件	15

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《中山市不动产登记资料查询结果》、《中山市第一人民法院查封扣押财产清单》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 注册房地产估价师对房屋安全、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，根据注册房地产估价师的实地查勘，估价对象目前正常使用中，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。

2.1.3 委托方未明确估价对象存在欠缴税金及水、电、气等相关费用，本次评估假定评估对象不存在欠缴税金及相关费用。

2.1.4 委托方未明确估价对象存在租赁权、用益物权及占有使用情况，据估价人员现场查勘，估价对象现空置，故假定评估对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况。

2.2 未定事项假设

2.2.1 本估价项目不存在未定事项，故估价报告无未定事项假设。

2.3 背离事实假设

2.3.1 本次估价目的是为中山市第一人民法院执行财产处置提供参考服务，因为原有担保物权及其他优先受偿权因处置而消灭，查封因处置而解除；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 本估价对象状况之间无不一致，故估价报告无不相一致假设。

2.5 依据不足假设

2.5.1 估价对象在办理过户时，卖方需负担的正常税费包括增值税、城建税、教育费附加、地方教育附加、印花税、个人所得税等，估价机构初步核算卖方需缴

纳税费为人民币 492,134 元，该结果仅作参考，最终过户税费应以有关税务部门计算为准。

2.5.2 估价对象《中山市不动产登记资料查询结果》未记载估价对象房屋的建成年份，经实地调查，估价对象房屋建成于 1998 年，本次估价房屋建成年份以实际调查为准，仅在本报告中使用，不作其他任何用途使用。

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格进行评估，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 本估价报告估价结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是评估对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证。

2.6.3 本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年（自二〇二一年九月二十三日起至二〇二二年九月二十二日止）。若报告使用期限内，评估报告或者评估结果未使用之前，如果评估对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才可使用。

2.6.4 当事人、利害关系人收到评估报告后五日内可对评估报告或评估结果向人民法院提出书面异议；当事人、利害关系人对评估机构作出的说明仍有异议的，可以提请人民法院委托评估行业组织进行专业技术评审。

2.6.5 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格，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，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 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。

2.7.4 《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价值的影响，特此提醒利害关系人关注居住权的设定情况。

2.7.5 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：中山市第一人民法院
住所：中山市东区博爱五路62号
联系人：88230593

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
注册资本：人民币700万元
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
联系电话：0760-88383989

3.3 估价目的

根据《中山市第一人民法院委托书》（2021）粤2071执10244号，本次估价目的是为中山市第一人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

3.4 估价对象

根据委托人提供的《中山市不动产登记资料查询结果》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

估价对象为中山市东升镇坦背沿河东路住宅房地产，本次估价范围为关于中山市东升镇坦背沿河东路住宅房地产的建筑物价格及所占用的土地使用权价格、查封扣押财产价格。

估价对象基本状况表

权利人名称	地址	房屋登记情况					
		房产证号	建筑面积 (m ²)	建筑结构及总层数	房屋用途	取得方式	权利限制状况
陈风娣、梁添明	中山市东升镇坦背沿河东路	粤房地字证第 C4543872 号、粤房地共证字第 C1097305 号	495.89	钢筋混凝土, 3 层	住宅	自建	已查封
		土地登记情况					
		土地证号	土地用途	土地面积 (m ²)	土地性质	共有情况	
		国 (2006) 易 090258 号	城镇住宅用地	764.00	国有出让	按份共有, 陈风娣 2/3、梁添明 1/3	

查封 (扣押) 财产明细表

序号	物品名称	品牌/特征	数量	单位
1	电视机	旧, SANYO 牌	1	台
2	空调	旧, 乐声牌	1	台
3	空调	旧, 松下牌	1	台
4	抽油烟机	旧	1	台

3.4.2 权利登记状况

估价对象权利登记状况表

土地权利登记状况	土地证号	国 (2006) 易 090258 号
	土地使用权人	陈风娣、梁添明
	土地面积 (m ²)	764.00
	土地使用权性质	国有出让
	权利类型	国有建设用地使用权
	土地用途	城镇住宅用地
	抵押情况	于 2017-11-01 日抵押给黎泽越
	查封情况	已查封
建筑物权利登记状况	房产证号	粤房地字证第 C4543872 号、粤房地共证字第 C1097305 号
	房屋所有权人	陈风娣、梁添明
	建筑面积 (m ²)	495.89
	房屋性质	市场化商品房

规划用途	住宅
房屋结构、总层数	钢筋混凝土结构3层
房屋所有权取得方式	受赠
共有情况	按份共有，陈凤娣 2/3、梁添明 1/3
抵押情况	于 2017-11-01 日抵押给黎泽越
查封情况	已查封

3.4.3 实物状况

估价对象实物状况描述表

土地实物状况描述	名称	中山市东升镇坦背沿河东路的住宅用地
	四至	东至沿河北路，西至相邻地块，南北两面均至相邻建筑物，目前与南北相邻房地产共用室外地坪、外墙与出入大门
	土地面积 (m ²)	764.00
	用途	城镇住宅用地
	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，呈长方形
	基础设施完备程度	道路、电力、通讯等基础设施完善
	地形地势	平地，地势与周围道路基本持平
	开发程度	宗地外已达五通（通路、通水、通电、排水、通讯），宗地上已建有建筑物
建筑物实物状况描述	名称	中山市东升镇坦背沿河东路的住宅房地产
	建筑面积 (m ²)	495.89
	登记用途	住宅
	实际用途	住宅
	层数或高度	3层
	建筑结构	钢筋混凝土结构
	建成年代	1998年建成
	层高	目测层高约3米
	空间布局	估价对象为独栋别墅设计，配有花园及停车位，室内功能布局合理，但房型设计稍显过时，实用率较低。首层布局为2厅1厨1卫；二层及三层布局均为2房1厅2卫1阳台。
	设施及设备	水电、消防设施齐全
	维护状况	维护及保养状况较好
成新率	70%	
装饰装修	建筑物外墙部分贴饰面砖、部分贴大理石，安装铝合金窗及防盗网。室内客厅地面铺地砖，内墙面刷乳胶漆，天花木吊顶；房间地面部分铺地砖、部分铺木地板，内墙面刷乳胶漆，天花部分为石膏吊顶、部分刷乳胶漆，厨房、卫生间地面铺防滑地砖，内墙面贴瓷砖至顶，天花为铝扣板吊顶。	

3.4.4 区位状况

估价对象区位状况描述表

名称		位于中山市东升镇坦背沿河东路住宅房地产
位置状况	坐落	中山市东升镇坦背沿河东路
	方位	位于中山市西北部，东升镇南部，沿河东路西侧
	所在楼层	整幢
	朝向	朝东
	与重要场所距离	距东升镇人民政府约 4.5 公里
交通状况	道路状况	附近有坦背西二马路等交通主干道，道路状况较优
	出入可利用交通工具	附近有 228 路、K12 路、K20 路等多条公交线路经过并设有站点，但估价对象距离公交站点较远，公共交通状况一般
	交通管制情况	无车辆及通行时间限制
	停车方便程度	估价对象设有停车库，停车方便
环境状况	自然环境	所在区域为工业与住宅混杂区，空气质量一般，自然环境一般
	人文环境	该区域外来流动人口较多，居住人口素质一般，人文环境一般
	景观	无特殊景观
外部配套设施状况	基础设施	五通（通路、通水、通电、排水、通讯）
	公共服务设施	周边分布有利生小学、中山市东升镇旭日初级中学、坦背旧市场、同茂市场、坦背医院急诊科等，生活及公共配套设施较完善。

3.5 价值时点

估价委托人没有对价值时点提出具体要求，我司受托后于二〇二一年九月十四日对估价对象进行了现场查勘，故本次价值时点设定为二〇二一年九月十四日。

3.6 价值类型

本估价报告中的市场价格，是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。

本次评估以现场查勘日二〇二一年九月十四日为价值时点。

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。

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。

3.8 估价依据

本次评估依据国务院、住建部、自然资源部及广东省和中山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) 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第四十六号，自 2016 年 12 月 1 日起施行）；

(5) 《人民法院委托评估工作规范》（法办[2018]273号）；

3.8.2 估价标准

(1) 《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)（中华人民共和国住房和城乡建设部与中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局联合发布,2015年12月01日实施）；

(2) 《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)（中华人民共和国住房和城乡建设部与中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局联合发布,2014年02月01日实施）；

(3) 《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》；

3.8.3 估价委托人提供的有关资料

(1) 《中山市第一人民法院委托书》；

(2) 《中山市不动产登记资料查询结果》；

(3) 《中山市第一人民法院查封扣押财产清单》；

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**成本法、比较法**进行评估。

3.9.1 成本法，是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。

成本法的基本公式为：

估价对象价值 = 土地重新购建价格 + 建筑物重新购建价格 - 建筑物折旧

3.9.2 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。

3.10 估价结果

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，选用成本法对估价对象进行评定估算，确定在满足假设和限制条件下于价值时点二〇二一年九月十四日估价对象的市场价格为人民币5,973,170元（大写：人民币伍佰玖拾柒万叁仟壹佰柒拾元整，保留至元）。



3.11 注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
苏东辉	4420070047		二〇二一年九月二十三日
张玉阳	4420140210		二〇二一年九月二十三日

3.12 实地查勘期

我公司估价人员于二〇二一年九月十四日对估价对象的室内外状况进行了实地查勘。

3.13 估价作业期

二〇二一年九月十四日至二〇二一年九月二十三日。

4 附件

- 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 《中山市不动产登记资料查询结果》复印件
- 4.5 《中山市第一人民法院查封扣押财产清单》
- 4.6 房地产估价机构营业执照和估价机构备案证书复印件
- 4.7 注册房地产估价师估价资格证书复印件

中山市第一人民法院 委托书

(2021)粤2071执10244号

深圳市国房土地房地产资产评估咨询有限公司：

我院在执行中国光大银行股份有限公司中山分行与梁锐标,高健欣,梁添明,陈凤娣,中山市恒合贸易有限公司 金融借款合同纠纷一案中,需确定下列财产的处置参考价。依照《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》第二条、第十四条、第十七条、第十九条规定,委托你机构对财产进行评估,请你机构在收到本委托书之日起三十日内出具评估报告。评估报告应当载明评估财产的基本情况、评估方法、评估标准、评估结果以及有效期等内容。不能在期限内完成评估的,应当在期限届满五日前申请延长期限,延期次数不超过两次,每次不超过十五日。

需评估的财产如下：

中山市东升镇坦背沿河东路房地产及室内财产。

2021年09月10日

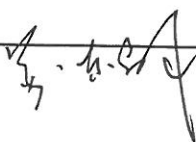


自建房（别墅）实地查勘记录表

标的坐落	中山市东钱镇坦背沿河东路				楼盘名称					
土地面积	764 平方米	建筑面积	495.89 平方米	建成时间	1998 年					
总层数	3 层	使用状况	<input type="checkbox"/> 自用 <input checked="" type="checkbox"/> 空置 <input type="checkbox"/> 出租	层高	3	朝向	东			
现状用途	<input checked="" type="checkbox"/> 住宅 <input type="checkbox"/> 办公 <input type="checkbox"/> 商铺	通风采光	<input checked="" type="checkbox"/> 良好 <input type="checkbox"/> 一般 <input type="checkbox"/> 较差	维修保养	<input checked="" type="checkbox"/> 良好 <input type="checkbox"/> 一般 <input type="checkbox"/> 较差					
临路状况	道路类型: <input type="checkbox"/> 交通型主干道 <input type="checkbox"/> 交通型次干道 <input type="checkbox"/> 生活型主干道 <input type="checkbox"/> 生活型次干道 <input checked="" type="checkbox"/> 支路									
	几面临路: <input checked="" type="checkbox"/> 一面临路 <input type="checkbox"/> 二面临路 <input type="checkbox"/> 三面临路 <input type="checkbox"/> 四面临路 <input type="checkbox"/> 不临路									
	道路宽度: 12 米			是否为街角地 <input type="checkbox"/> 是, 旁街路宽 米 <input checked="" type="checkbox"/> 否						
土地状况	四至: 东至 沿河东路 南至 岭尾 西至 岭尾 北至 岭尾									
	形状: <input type="checkbox"/> 不规则 <input checked="" type="checkbox"/> 规则, 呈 长形			地形地势 <input checked="" type="checkbox"/> 平坦 <input type="checkbox"/> 有较小坡度 <input type="checkbox"/> 坡度较大						
平面布局	首层: 房 2 厅 1 厨 1 卫 阳			其他平面布局						
	二层: 2 房 1 厅 厨 2 卫 1 阳									
	三层: 2 房 1 厅 2 卫 1 阳台									
景观	<input type="checkbox"/> 小区公园 <input type="checkbox"/> 小区园景 <input type="checkbox"/> 望江 <input type="checkbox"/> 人工湖 <input type="checkbox"/> 山 <input type="checkbox"/> 球场 <input type="checkbox"/> 泳池 <input type="checkbox"/> 街景 <input type="checkbox"/> 无								小区配套:	
物业设施及管理	电梯 <input type="checkbox"/> 有 部 <input checked="" type="checkbox"/> 无			通讯			<input checked="" type="checkbox"/> 电话 <input checked="" type="checkbox"/> 有线电视			
	水电 <input type="checkbox"/> 明敷 <input checked="" type="checkbox"/> 暗敷 <input type="checkbox"/> 无			管道煤气			<input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 无			
	物业管理 <input type="checkbox"/> 防盗门 <input type="checkbox"/> 自动对讲系统 <input type="checkbox"/> 可视对讲系统 <input type="checkbox"/> 小区监视系统 <input type="checkbox"/> 24小时保安 <input checked="" type="checkbox"/> 无			消防			<input type="checkbox"/> 消防栓 <input type="checkbox"/> 自动喷淋 <input checked="" type="checkbox"/> 烟感报警 <input type="checkbox"/> 无			
周边配套	<input type="checkbox"/> 商场 <input checked="" type="checkbox"/> 幼儿园 <input checked="" type="checkbox"/> 学校 <input checked="" type="checkbox"/> 医院 <input type="checkbox"/> 邮局 <input type="checkbox"/> 银行 <input checked="" type="checkbox"/> 菜市场 <input type="checkbox"/> 超市 <input type="checkbox"/> 公园 <input type="checkbox"/> 体育设施等									
物业外墙	<input type="checkbox"/> 马赛克 <input checked="" type="checkbox"/> 条形砖 <input type="checkbox"/> 玻璃幕墙 <input type="checkbox"/> 水刷石 <input type="checkbox"/> 涂料 <input type="checkbox"/>						装修档次	<input type="checkbox"/> 毛坯 <input checked="" type="checkbox"/> 普通 <input type="checkbox"/> 精装 <input type="checkbox"/> 豪华		
内部装修	地面 <input type="checkbox"/> 釉面砖 <input checked="" type="checkbox"/> 抛光砖 <input type="checkbox"/> 木地板 <input type="checkbox"/>			<input checked="" type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 轻度破损 <input type="checkbox"/> 一般破损 <input type="checkbox"/> 严重破损						
	墙面 <input checked="" type="checkbox"/> 乳胶漆 <input type="checkbox"/> 瓷砖 <input type="checkbox"/> 墙纸 <input type="checkbox"/>			<input checked="" type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 轻度破损 <input type="checkbox"/> 一般破损 <input type="checkbox"/> 严重破损						
	天花 <input type="checkbox"/> 乳胶漆 <input checked="" type="checkbox"/> 木吊顶 <input type="checkbox"/> 石膏吊顶 <input type="checkbox"/>			<input checked="" type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 轻度破损 <input type="checkbox"/> 一般破损 <input type="checkbox"/> 严重破损						
	门 <input checked="" type="checkbox"/> 不锈钢门 <input type="checkbox"/> 木门 <input type="checkbox"/>			<input checked="" type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 轻度破损 <input type="checkbox"/> 一般破损 <input type="checkbox"/> 严重破损						
	窗 <input type="checkbox"/> 铁窗 <input checked="" type="checkbox"/> 铝合金窗 <input type="checkbox"/> 塑钢窗 <input type="checkbox"/>			<input checked="" type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 轻度破损 <input type="checkbox"/> 一般破损 <input type="checkbox"/> 严重破损						
备注	<p>该对象与湖北相印房产共同室外地摊, 围墙, 出入大门.</p>									

领勘人:

查勘人:



查勘日期: 2021.9.14

我公司苏东辉于二〇二一年九月十四日对估价对象（中山市东升镇坦背沿河东路及室内财产）的内外部状况进行了实地查勘并已拍照记录，照片如下：



临路状况



与邻宅共用围墙



与邻宅共用大门



建筑物外观



内景



内景



阳台景观



内景



内景



内景



内景



勘查人员



室内财产



室内财产



室内财产



室内财产

中山市不动产登记资料查询结果

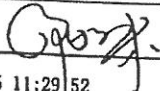



2021091501385

土地面积单位：平方米 房屋面积单位：平方米

权利人	陈凤娣、梁添明			不动产单元号	442000104006GB00777W0000000-0, 442000104024GB01226F00010003					
证件种类	其它		证件号码	440620196208207180, 440620630623715						
房地坐落	中山市东升镇坦背沿河东路									
不动产权证书号 (土地证号、房产证号)	国(2005)易090258, C4543872、C1097305									
房产登记字号	2006-易090258									
不动产证明号				备案合同号						
土地信息	土地使用面积	764.00	专用土地面积		分摊土地面积					
	土地使用权性质	出让	土地权属性质	国有	登记时间	2006-06-19	土地用途	城镇住宅用地		
	权利类型	国有建设用地使用权						使用期限	2068-12-03	
房屋信息	建筑面积	495.89	专有建筑面积		分摊建筑面积		规划用途	住宅		
	房屋性质	市场化商品房		房屋结构	钢筋混凝土结构		登记时间	2006-06-19		
	共有情况	按份共有		占有份额	陈凤娣2/3, 梁添明1/3		权属状态	现房		
	房屋所有权取得方式	受赠						产价(万元)		
附记	原批准土地用途：住宅用地；原批准房屋用途：住宅（以下空白）									
抵押信息										
抵押权人	不动产类型	抵押方式	被担保主债权数额 (万元)	债务履行期限起 止	抵押登记/注 册时间	不动产登记证明号	权属状态	担保范围	是否禁止转 让	附记
黎泽越	土地	一般抵押	230.00	2017-10-27起 2019-10-26止	2017-11-01	粤(2017)中山市不动 产证明第0134879号	现房			
黎泽越	土地和房屋	一般抵押	230.00	2017-10-27起 2019-10-26止	2017-11-01	粤(2017)中山市不动 产证明第0134879号	现房			
中国光大银行股份有限公 司中山分行	土地和房屋	一般抵押	300.00	2013-09-16起 止	2013-09-16	粤房地他项权证中府字 第0113021907号	现房			D26-2013-03640- 4-162269
查封信息										
申请执行人	不动产类型	查封文号	查封登记时间	查封机关	查封类型	解封文号	解封登记时间	解封机关	权属状态	附记
周根财	土地	(2018)粤0705执 保434号	2018-06-15	江门市新会区 人民法院	查封				现房	
中国光大银行股份 有限公司中山分行	土地	(2019)粤2071执 保5941号	2019-11-22	中山市第一人 民法院	轮候查封				现房	该查封为轮候查封， 变为第一查封时生效
中山市群益建材有 限公司	土地	(2020)粤20执 738号之一	2020-11-11	广东省中山市 中级人民法院	轮候查封				现房	该查封为轮候查封， 变为第一查封时生效
陈子强	土地	(2021)粤2072执 保277号	2021-01-20	中山市第二人 民法院	轮候查封				现房	该查封为轮候查封， 变为第一查封时生 效。(2019)粤2072 民初8455号民事裁定 书中序号八查封属于 梁锐标、梁华标的产 权份额；序号十查封 属于梁华标的产权份 额。
梁汉豪	土地	(2018)粤0705执 2468号、(2018) 粤0705执2468号	2021-06-04	江门市新会区 人民法院	轮候查封				现房	该查封为轮候查封， 变为第一查封时生 效。查封梁添明、陈 凤娣名下的份额
周根财	土地和房屋	(2018)粤0705执 保434号	2018-06-15	江门市新会区 人民法院	查封				现房	
中国光大银行股份 有限公司中山分行	土地和房屋	(2019)粤2071执 保5941号	2019-11-22	中山市第一人 民法院	轮候查封				现房	该查封为轮候查封， 变为第一查封时生效
中山市群益建材有 限公司	土地和房屋	(2020)粤20执 738号之一	2020-11-11	广东省中山市 中级人民法院	轮候查封				现房	该查封为轮候查封， 变为第一查封时生 效
陈子强	土地和房屋	(2021)粤2072执 保277号	2021-01-20	中山市第二人 民法院	轮候查封				现房	该查封为轮候查封， 变为第一查封时生 效。(2019)粤2072 民初8455号民事裁定 书中序号八查封属于 梁锐标、梁华标的产 权份额；序号十查封 属于梁华标的产权份 额。
梁汉豪	土地和房屋	(2018)粤0705执 2468号、(2018) 粤0705执2468号	2021-06-04	江门市新会区 人民法院	轮候查封				现房	该查封为轮候查封， 变为第一查封时生 效。查封梁添明、陈 凤娣名下的份额
异议信息										
异议申请人	不动产类型			登记时间			登记状态			



经办人:		
打印时间:	2021-09-15 11:29:52	

说明: 1. 本查询结果的申请人及持有人对查询结果负有妥善保管、正当使用的义务, 因保管不善或不当使用造成法律后果, 自行承担责任。
 2. 本查询结果的申请人及持有人对上述信息中涉及的国家机密、个人隐私和商业秘密负有保密义务, 不得擅自泄露或不正当使用。

442050 查询申请人: 中山市第一人民法院





营业执照 (副本)

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

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. 00191795



姓名 / Full name

马东辉

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

430502197706243015

注册号 / Registration No.

4420070047

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中山分公司

有效期至 / Date of expiry

2022-06-05

持证人签名 / Bearer's signature

马东辉

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. 00213042



姓名 / Full name

张玉阳

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

652301197609046410

注册号 / Registration No.

1420140210

执业机构 / Employer

深圳市国房土地房地产评估咨询有限公司中山分公司

有效期至 / Date of expiry

2024-01-12

持证人签名 / Bearer's signature

张玉阳