

## 资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 4444020112202101727

资产评估报告名称： 广东省广州市天河区人民法院拟司法执行财产处置涉及（2021）粤0106执恢447号案件位于广州市天河区汇景北路144号B2443车位等2处车位的市场价值资产评估报告

资产评估报告文号： 业评资字[2021]第1500号

资产评估机构名称： 广州业勤资产评估土地房地产估价有限公司

签字资产评估专业人员： 刘雄辉(资产评估师)、谢文成(资产评估师)

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

人民法院委托司法执行财产处置参考价目的资产评估报告

广东省广州市天河区人民法院拟司法执行财产处置涉及（2021）粤 0106 执恢 447  
号案件位于广州市天河区汇景北路 144 号 B2443 车位等 2 处车位的市场价值  
资产评估报告

业评资字[2021]第 1500 号

签字评估师：刘雄辉（44190222）

谢文成（44200117）

广州业勤资产评估土地房地产估价有限公司

GUANGZHOU YEQIN ASSETS & LAND AND REAL ESTATE APPRAISAL CO. LTD

评估基准日：二〇二一年九月十三日

评估报告日：二〇二一年九月二十三日

## 目 录

第一部分 声 明.....	- 1 -
第二部分 资产评估报告摘要.....	- 3 -
第三部分 资产评估报告.....	- 5 -
一、绪言.....	- 5 -
二、委托人、产权持有者和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使 用人概况.....	- 5 -
三、评估目的.....	- 5 -
四、评估对象和评估范围.....	- 6 -
五、价值类型.....	- 8 -
六、评估基准日.....	- 9 -
七、评估依据.....	- 10 -
八、评估方法.....	- 12 -
九、评估程序实施过程和情况.....	- 14 -
十、评估假设.....	- 15 -
十一、评估结论.....	- 18 -
十二、特别事项说明.....	- 18 -
十三、资产评估报告使用限制说明.....	- 20 -
十四、评估报告日.....	- 20 -
十五、签名盖章.....	- 20 -
第四部分 附 件.....	- 22 -



## 第一部分 声 明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或其他资产评估报告使用人应该按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

三、资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不得成为资产评估报告的使用人。

四、资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

五、资产评估机构及其资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

六、评估对象涉及的产权资料、资产清单由委托人及相关当事方申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认，我司针对委托人及相关当事方提供产权资料、资产清单进行了必要的核查验证，但提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性是委托人和相关当事方的责任。

七、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系，与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

八、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场勘察，对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行查验，但无法对评估对象及其所涉及资产法律权属的真实性做任何形式的保证。我们已提请委托人及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求，并对已发现的问题进行如实披露。



九、资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

十、我们及其所在的评估机构具备本评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验。除已在评估报告中披露的运用评估机构或专家的工作外，评估过程中没有运用其他评估机构或专家的工作成果。

十一、本资产评估报告是根据人民法院及相关当事人提供的资料和信息出具，资料和信息真实性、完整性、合法性对评估结论构成影响，依据同一标的资产的其他资料或者信息可能得出与本报告不一致的评估结论。

## 第二部分 资产评估报告摘要

**委托人：**广东省广州市天河区人民法院

**产权持有者：**广州侨鑫房地产开发有限公司、邱茂期

委托人为产权持有者涉及案件的管辖法院。

**经济行为：**根据《评估委托书》（2021）粤 0106 房评字第 00468 号显示，广东省广州市天河区人民法院因执行（2021）粤 0106 执恢 447 号案件，需委托评估机构对案件涉及的位于广州市天河区汇景北路 144 号 B2443 车位等 2 处车位资产的市场价值进行评估，以作为委托人确定财产处置参考价依据。

**评估目的：**为广东省广州市天河区人民法院确定财产处置参考价提供服务。

**评估对象及范围：**根据拟进行的经济行为需要，本次资产评估的评估对象为房地产，评估范围为包括房屋建筑物及其合理分摊的土地使用权、附属于房屋建筑物且不可分割的装修、供水、供电、消防等设施价值，但不包括其室内动产、债权债务、特许经营权等其它财产和权益。

评估对象及评估范围与经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致。详见委托人提供的评估委托书和广州市不动产登记查册表。

**评估基准日：**2021 年 9 月 13 日。

**评估价值类型：**市场价值。

**评估方法：**市场法、收益法。

**评估结论：**广州业勤资产评估土地房地产估价有限公司根据国家有关资产评估的规定，本着独立、客观、公正的原则，按照必要的评估程序采用市场法、收益法对委托人委托评估的资产在评估基准日时的市场价值进行评估测算，根据以上评估工作，得出评估结论如下：

广东省广州市天河区人民法院委托评估资产在评估基准日时的评估价值为人民币玖拾陆万零捌佰元整（¥960,800），具体评估结果详见《资产评估结果明细表》。

序号	地址及位置	建 筑 物 情 况		评估值（元）	备注
		建筑面积（m <sup>2</sup> ）	所在层数/总层数		
1	广州市天河区汇景北路 144 号 B2443 车位	11.7	-2/30	480,400	
2	广州市天河区汇景北路 164 号、166 号、168 号 B2259 号车位	12	-2/30	480,400	
合计		23.7		960,800	

### 对评估结论产生影响的特别事项：

①根据委托方提供的产权资料显示，评估对象1、2均暂缓征收土地出让金，经与国土部门咨询了解，目前该类物业交易过户时，暂缓缴纳出让金，故，本次评估未考虑其土地使用权出让金对评估值影响。

②本次评估结论未考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费以及交易税费等财产处置费用对评估结论的影响，未扣除上述处置过程中相关税费及费用。

③根据《人民法院委托司法执行财产拍卖处置资产评估指导意见》第十七条规定，本次评估假设评估对象未涉及担保物权和其他优先受偿权，对评估对象视为没有查封、未设立担保物权和其他优先受偿权的财产进行评估。

以上存在的特别事项特提请报告使用者注意。

评估报告日：2021 年 9 月 23 日。

本次评估结论系在本次评估假设前提下成立。本评估报告结论有效使用期限自评估基准日起一年，即自 2021 年 9 月 13 日至 2022 年 9 月 12 日内有效。

提请报告使用者注意评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

以上内容摘自资产评估报告书，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读评估报告书正文。



## 第三部分 资产评估报告

### 一、绪言

广东省广州市天河区人民法院：

广州业勤资产评估土地房地产估价有限公司（以下简称本公司）接受贵单位的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用市场法、收益法，按照必要的评估程序，对贵单位拟司法执行财产处置涉及的资产——单项资产在 2021 年 9 月 13 日的市场价值进行了评估，现将资产评估情况报告如下：

### 二、委托人、产权持有者和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

#### （一）委托人概况

名称：广东省广州市天河区人民法院

#### （二）产权持有者概况

名称：广州侨鑫房地产开发有限公司、邱茂期

#### （三）委托人与产权持有者之间的关系

委托人为产权持有者涉及案件的管辖法院。

#### （四）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

与本次评估目的相关的除委托人以外的当事人及上级主管部门。

除国家法律、法规另有规定外，任何未经评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到评估报告而任意使用本报告。

### 三、评估目的

**经济行为：**根据《评估委托书》（2021）粤 0106 房评字第 00468 号显示，广东省广州市天河区人民法院因执行（2021）粤 0106 执恢 447 号案件，需委托评估机构对案件涉及的位于广州市天河区汇景北路 144 号 B2443 车位等 2 处车位资产的市场价值进行评估，以作为委托人确定财产处置参考价的依据。

**评估目的：**为广东省广州市天河区人民法院确定财产处置参考价提供服务。

#### 四、评估对象和评估范围

##### （一）评估对象及范围

根据拟进行的经济行为需要，本次资产评估的评估对象为房地产，评估范围为包括房屋建筑物及其合理分摊的土地使用权、附属于房屋建筑物且不可分割的装修、供水、供电、消防等设施价值，但不包括其室内动产、债权债务、特许经营权等其它财产和权益。

评估对象及评估范围与经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致。详见委托人提供的评估委托书和广州市不动产登记查册表。

##### （二）评估对象概况

###### 1. 评估对象区位状况

位置状况	1. 坐落： 评估对象 1：广州市天河区汇景北路 144 号 B2443 车位 评估对象 2：广州市天河区汇景北路 164 号、166 号、168 号 B2259 号车位
	2. 方位：评估对象位于天河区汇景北路
	3. 与重要场所（设施）距离：距 21 号线棠东地铁站约 2.3km
	4. 临街（路）状况：临汇景北路
	5. 楼层：-2/30
交通状况	1. 道路状况：临汇景北路，对外交通较便捷
	2. 出入可用交通工具：公交车、地铁、出租车、私家车等
	3. 交通管制情况：无
	4. 停车方便程度：楼宇内设地下停车位，停车便捷度较好
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：区域内有棠福实验学校、南方医科大学第三附属医院、百佳永辉（汇景新城店）、银行、邮局等公共配套程度较高
环境状况	1. 自然环境：区域内自然环境良好，无空气、噪声、水、辐射、固体废物等污染，环境卫生状况良好；周边无高压输电线路、无线电发射塔、垃圾站、公共厕所等影响生产的设施
	2. 人文环境：人文环境较好，所在地区的声誉良好、居民职业稳定、收入水平较好、文化程度良好、无特殊的宗教信仰、治安状况良好
	3. 商住氛围：位于汇景新城住宅小区，商住氛围较好

###### 2. 评估对象实物状况

根据委托人提供的资料及评估人员现场调查情况，评估对象实物状况如下：



土地实物状况描述	名称	广州市天河区汇景北路 144 号 B2443 车位	广州市天河区汇景北路 164 号、166 号、168 号 B2259 号车位
	四至	东至科韵路，南至其他宗地，西至其他宗地，北至其他宗地。	东至科韵路，南至其他宗地，西至其他宗地，北至其他宗地。
	共用面积 (m <sup>2</sup> )	1552.9349	1501.526
	形状	较规则	较规则
	地形	所在区域以平原地形为主	所在区域以平原地形为主
	地势	地势较平坦	地势较平坦
	地质	地质地基承载力及稳定性较好	地质地基承载力及稳定性较好
	土壤	土壤未受污染	土壤未受污染
建筑物实物状况描述	开发程度	宗地内外已达“五通”（通路、供水、排水、通电、通讯），宗地内土地已平整，地上已建有建筑物	宗地内外已达“五通”（通路、供水、排水、通电、通讯），宗地内土地已平整，地上已建有建筑物
	名称	广州市天河区汇景北路 144 号 B2443 车位	广州市天河区汇景北路 164 号、166 号、168 号 B2259 号车位
	建筑规模 (m <sup>2</sup> )	11.7	12
	建筑结构	钢筋混凝土	钢筋混凝土
	设施设备	电梯楼，水电、消防、通讯等设施齐全	电梯楼，水电、消防、通讯等设施齐全
	装饰装修	楼宇外墙为小方砖，室内装修为简单装修，地面为地坪漆并画分车位分界线，内墙及天花刷白，安装人防门、通风及消防管道。	楼宇外墙为小方砖，室内装修为简单装修，地面为地坪漆并画分车位分界线，内墙及天花刷白，安装人防门、通风及消防管道。
	层高	约 3.5 米	约 3.5 米
	空间布局	空间布局合理，满足车位功能	空间布局合理，满足车位功能
	建筑功能	规划用途为车位	规划用途为汽车库
	外观	外立面为现代风格	外立面为现代风格
	建成年份 (代)	11.7	12
	新旧程度	外观成新度较好，成新率约 80%	外观成新度较好，成新率约 80%
	物业管理	楼宇均设物业公司专门管理	楼宇均设物业公司专门管理

### 3. 评估对象权益状况描述与分析

根据委托人提供的资料及估价人员调查情况，评估对象权益状况如下：

位置	广州市天河区汇景北路 144 号 B2443 车位	广州市天河区汇景北路 164 号、166 号、168 号 B2259 号车位
产权证编号	0120358170	0920070490
权属人	广州侨鑫房地产开发有限公司	邱茂期



所有权	土地所有权为国有，房屋所有权性质为私有	土地所有权为国有，房屋所有权性质为私有
土地使用权	国有	国有
土地使用权性质	出让，暂缓征收土地出让金	出让，暂缓征收土地出让金
共有情况	单独所有	单独所有
用益物权设立情况	未设立用益物权	未设立用益物权
担保物权设立情况	未设立担保物权	未设立担保物权
租赁或占用情况	自用	自用
拖欠税费情况	无拖欠税费	无拖欠税费
限制权利情况	已查封	已查封
权属清晰情况	评估对象已办理相关权属证明，权属清晰，无争议	评估对象已办理相关权属证明，权属清晰，无争议

## 五、价值类型

### （一）价值类型

本项目选取的价值类型为市场价值。

主要原因为从经济行为和评估目的分析：

基于经济行为考虑，本次评估目的是为经济行为各关联方提供评估对象的价值参考意见，各方均处于平等地位，其实施的经济行为是正常、公平的市场交易行为，按市场价值进行交易一般较能为交易各方所接受；

从市场条件分析：随着市场经济的不断发展，资产交易日趋频繁，按市场价值进行交易已为越来越多的投资者所接受；

从价值类型的选择与评估假设的相关性分析：本次评估的评估假设是立足于模拟一个完全公开和充分竞争的市场而设定的，即设定评估假设条件的目的在于排除非市场因素和非正常因素对评估结果的影响；

从价值类型选择惯例分析：当对市场条件和评估对象的使用等并无特别限制和要求时，应当选择市场价值作为评估结果的价值类型。

经评估人员与委托人充分沟通后，根据评估目的及对象面临的市場条件，本次评估选取市场价值类型与其他价值类型相比，更能反映交易双方的公平性和合理性，使评估结果能满足本次评估目的之需要。故本项目选取的价值类型为市场价值。

## （二）价值定义

由于与本项目评估目的相关的经济行为实施各关联方均处于平等地位，是正常公平的市场交易行为，故本项目选取的价值类型为市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿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计数额。

根据该定义，其内涵为：

- 1、自愿买方。指具有购买动机，但并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。指资产应当以最恰当的方式在市场上予以展示，不同资产的具体展示时间应根据资产特点和市场条件而有所不同，但该展示时间应当使该资产能够引起足够数量的潜在购买者的注意。
- 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、潜在用途以及估价时点的市场状况，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。

## 六、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2021 年 9 月 13 日。





该评估基准日的选择依据本次评估目的、相应经济行为的需要，结合现场勘察时间，由委托人确认 2021 年 9 月 13 日作为评估基准日。

本次评估中所采用的价格标准是评估基准日有效的价格标准。

## 七、评估依据

### （一）经济行为依据

《评估委托书》（2021）粤 0106 房评字第 00468 号。

### （二）法律法规依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》（主席令第 46 号，2016 年 12 月 1 日起施行）；
- 2、《中华人民共和国民法典》（第十三届全国人民代表大会第三次会议通过，2021 年 1 月 1 日起施行）；
- 3、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》（法释[2009]16 号，2009 年 11 月 20 日起施行）；
- 4、《最高人民法院关于人民法院确定财产拍卖处置参考价若干问题的规定》（法释[2018]15 号，2018 年 9 月 1 日起施行）；
- 5、《人民法院委托评估工作规范》（法办[2018]273 号，2018 年 12 月 10 日起施行）；
- 6、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号，2016 年 5 月 1 日起执行）、《关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32 号，2018 年 5 月 1 日起执行）、《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部税务总局海关总署公告 2019 年第 39 号，2019 年 4 月 1 日起执行）；
- 7、《关于营改增后契税房产税土地增值税个人所得税计税依据问题的通知》（财税〔2016〕43 号，2016 年 5 月 1 日起执行）；
- 8、《中华人民共和国土地管理法》（主席令第 32 号，2020 年 1 月 1 日起施行）；





9、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（国务院令第 256 号，2014 年 7 月 29 日修订）；

10、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（国务院令第 55 号，1990 年 5 月 19 日施行）；

11、《中华人民共和国城市房地产管理法》（主席令第 32 号，2020 年 1 月 1 日起施行）。

### （三）评估准则依据

1、《资产评估基本准则》（财资〔2017〕43 号，2017 年 10 月 1 日起施行）；

2、《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30 号，2017 年 10 月 1 日起施行）；

3、《资产评估执业准则-资产评估程序》（中评协〔2018〕36 号，2019 年 1 月 1 日起施行）；

4、《资产评估执业准则-资产评估报告》（中评协〔2018〕35 号，2019 年 1 月 1 日起施行）；

5、《资产评估执业准则-资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33 号，2017 年 10 月 1 日起施行）；

6、《资产评估执业准则-资产评估档案》（中评协〔2018〕37 号，2019 年 1 月 1 日起施行）；

7、《资产评估执业准则-资产评估方法》（中评协〔2019〕35 号，2020 年 3 月 1 日起施行）；

8、《资产评估执业准则-不动产》（中评协〔2017〕38 号）；

9、《资产评估执业准则-机器设备》（中评协〔2017〕39 号，2017 年 10 月 1 日起施行）；

10、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46 号，2017 年 10 月 1 日起施行）；

11、《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47 号，2017 年 10 月 1 日起施行）；

12、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48 号，2017 年 10 月 1 日起施行）；

13、《人民法院委托司法执行财产拍卖处置资产评估指导意见》（中评协〔2019〕14 号，2019 年 7 月 1 日起施行）；

14、《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015，2015 年 12 月 1 日起实施）。

#### （四）权属依据

1、广州市不动产登记查册表。

#### （五）取价依据

- 1、评估人员现场勘察和市场调查取得的有关评估资料；
- 2、现场勘察、核实及市场调查收集到的相关价格信息资料及其他相关参考资料；
- 3、《最新资产评估常用数据与参数手册》。

### 八、评估方法

#### （一）资产评估的基本方法

根据《资产评估基本准则》、《资产评估执业准则——资产评估报告》、《资产评估执业准则——资产评估方法》，资产评估基本的评估方法有三种：市场法、收益法和成本法，根据国家关于资产评估的有关法规，遵循独立、客观、公正和科学的原则及其他一般公认的评估原则，我们对委托评估范围内资产进行了必要的核查及技术调查，实施了我们认为必要的其他程序，在此基础上，分别对资产市场法、收益法、成本法三种评估方法的适用性进行了分析判断（对市场法、收益法、成本法的分析判断情况见下段论述）。

#### 1、市场法

市场法也称比较法、市场比较法，是指通过将评估对象与可比参照物进行比较，以可比参照物的市场价格为基础确定评估对象价值的评估方法的总称。

市场法包括多种具体方法。例如，企业价值评估中的交易案例比较法和上市公司比较法，单项资产评估中的直接比较法和间接比较法等。

资产评估专业人员选择和使用市场法时应当考虑市场法应用的前提条件：

- （1）评估对象的可比参照物具有公开的市场，以及活跃的交易；
- （2）有关交易的必要信息可以获得。

## 2、收益法

收益法是指通过将评估对象的预期收益资本化或者折现，来确定其价值的各种评估方法的总称。

收益法包括多种具体方法。例如，企业价值评估中的现金流量折现法、股利折现法等；无形资产评估中的增量收益法、超额收益法、节省许可费法、收益分成法等。

资产评估专业人员选择和使用收益法时应当考虑收益法应用的前提条件：

- （1）评估对象的未来收益可以合理预期并用货币计量；
- （2）预期收益所对应的风险能够度量；
- （3）收益期限能够确定或者合理预期。

## 3、成本法

成本法是指按照重建或者重置被评估对象的思路，将重建或者重置成本作为确定评估对象价值的基础，扣除相关贬值，以此确定评估对象价值的评估方法的总称。

成本法包括多种具体方法。例如，复原重置成本法、更新重置成本法、成本加和法（也称资产基础法）等。

资产评估专业人员选择和使用成本法时应当考虑成本法应用的前提条件：

- （1）评估对象能正常使用或者在用；



（2）评估对象能够通过重置途径获得；

（3）评估对象的重置成本以及相关贬值能够合理估算。

## 二、评估方法的选取

### 1、市场法适用性分析

本次评估对象为车位，所处区域同类房地产体量非常大，市场活跃度高，该类物业交易频繁，交易案例容易获取，适合采用市场法进行评估测算。

### 2、收益法适用性分析

评估对象为车位，区域同类物业出租体量非常大，租赁市场非常活跃，出租率较高，获取市场租金较为容易，房地产未来收益可以预测，故可以采用收益法进行测算。

### 3、成本法适用性分析

成本法是以重置资本构成的途径考量资产价值，而非直观从市场角度反映价值，精确度相对较低，比较适用交易很少、没有收益或收益不明确的房地产。评估对象为整个建造小区中的部分物业，若采用成本法进行评估测算，则需获知整宗地块整体开发情况，获知整体规划数据，且往往存在多种物业配比，目前评估人员较难获取整宗物业较为全面数据，成本法测算存在一定难度。且在评估对象周边交易或租赁成交案例较为活跃的清梯下，成本法不适宜作为首选的评估方法。

综上所述，本次评估房地产采用市场法、收益法进行测算。

## 九、评估程序实施过程 and 情况

整个评估工作共分五个阶段进行。

### （一）前期准备阶段

1、初期接触：在接收到《评估委托书》后，本公司派出项目负责人与委托人接触，了解委托评估资产的基本情况，向委托人介绍本公司的基本情况、评估程序以及对本项目的相关建议等，并就委托评估目的、评估范围、评估收费以及委托人应提供的资料、如何协助工作等事项进行协商；

2、经协商后，本公司就评估对象内容及特点，拟定工作计划，确定评估目的、评估对象和评估范围，并就现场勘查与委托人及相关当事方进行协商统一。

3、评估项目组人员对委估对象实地进行总体了解，布置资产评估工作，指导委托人进行委估资产申报工作，收集资产评估所需基本文件资料。

## （二）资产清查核实和现场勘察阶段

1、项目小组赴现场，在委托人工作人员的陪同下，进行现场勘察，听取有关人员对本次评估涉及的相关资产历史和现状的介绍，了解评估对象的基本情况，清查时间为 2021 年 9 月 13 日；

2、现场对评估对象进行了解，做好并完善记录、拍照，形成书面现场勘查记录，并由委托人工作人员予以签名确认。

## （三）评定估算阶段

- 1、根据委估资产的实际状况和特点，选择制定具体的评估方法；
- 2、查阅委估资产的产权证明文件、对相关权属资料进行查验；
- 3、收集价格信息资料，开展市场调研询价工作。
- 4、对各项委估资产进行数据处理，分项评定估算，并初步汇算出评估价值。

## （四）评估汇总阶段

根据各专业评估小组对各类资产评估的初步结果，进行汇总分析，检查并确认有无错、漏、重评的情况，对评估结果进行必要的调整、修改和完善。

## （五）提交报告阶段

评估小组组织讨论并分析评估结果，撰写评估报告，与委托人就评估结果交换意见，在全面考虑有关意见后，按评估机构内部资产评估报告三审制度和程序对报告进行组织审查，汇集工作底稿。最后，向委托人提交《资产评估报告书》。

## 十、评估假设

本次评估的资产价值结果仅在下述评估假设和前提没有重大变化之情形下成立。



### （一）评估基本假设

1、假设评估对象的交易不受限制，处于交易过程中，评估师根据评估对象的交易条件等模拟市场进行估价，评估结果是对评估对象最可能达成交易价格的估计。

2、假设评估对象所涉及资产是在公开市场上进行交易的，在该市场上，出租方和承租方的地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，租赁双方的交易行为都是在自愿的、理智的、非强制条件下进行的。

3、假设在评估目的经济行为实现后，评估对象所涉及的资产可以按其评估基准日设定的价值内涵和交易方式进行。

4、假设国家的产业政策、金融政策、税收政策等宏观环境相对稳定。

### （二）关于评估对象的假设

1、假设评估对象所涉及资产的购置、取得、改良、建设开发过程均符合国家有关法律法规规定。

2、假设评估对象所涉及资产均无附带影响其价值的权利瑕疵、负债和限制。

3、假设评估对象所涉及的环境无影响其持续使用的重大缺陷，相关资产中不存在对其价值有不利影响的有害物质，资产所在地无危险物及其他有害环境条件对该等资产价值产生不利影响。

4、假设评估对象实物及权益状况自现场勘察日至评估报告日并无重大变化。

5、根据《人民法院委托司法执行财产拍卖处置资产评估指导意见》第十七条规定，资产评估结构及其资产评估师执行人民法院委托司法执行财产拍卖处置资产评估业务，不应当考虑评估对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权情况对评估结论的影响，应视为没有查封、未设立担保物权和其他优先受偿权的财产进行评估。

故本次评估假设评估对象未涉及担保物权和其他优先受偿权，对评估对象视为没有查封、未设立担保物权和其他优先受偿权的财产进行评估。

### （三）评估限制条件





- 1、报告使用人仅能在本次经济行为目的下使用本资产评估报告。
- 2、委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。
- 3、除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。
- 4、资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。
- 5、评估报告中所依据的由委托人提供的法律和相关经济行为文件、产权资料，以及技术、经营等评估相关文件、资料，是基于真实有效为前提。我司对相关资料进行了必要的核查验证，但提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性是委托人和相关当事方的责任。
- 6、资产评估师已对评估对象所涉及资产从其可见实体外部进行勘察，并尽职对其内部存在问题进行了解，但未对相关资产的技术数据、技术状态、结构、附属物等组织专项技术检测。
- 7、除本报告有特别说明外，资产评估师未考虑评估对象所涉及资产已经存在或将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式等因素的影响。
- 8、本评估报告未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有不可抗力等不可预见因素对资产价值的影响。
- 9、本资产评估报告是根据人民法院及相关当事人提供的资料和信息出具，资料和信息真实性、完整性、合法性对评估结论构成影响，依据同一标的资产的其他资料或者信息可能得出与本报告不一致的评估结论。

当上述限制条件以及评估中遵循的评估原则等其它情况发生变化时，将会影响并改变评估结论，评估报告将会失效。

## 十一、评估结论

广州业勤资产评估土地房地产估价有限公司根据国家有关资产评估的规定，本着独立、客观、公正的原则，按照必要的评估程序采用市场法、收益法对委托人委托评估的资产在评估基准日时的市场价值进行评估测算，根据以上评估工作，得出评估结论如下：

广东省广州市天河区人民法院委托评估资产在评估基准日时的评估价值为人民币玖拾陆万零捌佰元整（¥960,800），具体评估结果详见《资产评估结果明细表》。

序号	地址及位置	建筑物情况		评估值（元）	备注
		建筑面积（m <sup>2</sup> ）	所在层数/总层数		
1	广州市天河区汇景北路 144 号 B2443 车位	11.7	-2/30	480,400	
2	广州市天河区汇景北路 164 号、166 号、168 号 B2259 号车位	12	-2/30	480,400	
合计		23.7		960,800	

## 十二、特别事项说明

以下事项可能影响评估结论的使用，评估报告使用者应特别注意以下事项对评估结论的影响：

### （一）引用其他机构出具报告结论的情况

本次评估未引用其他机构出具的报告结论。

### （二）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

本公司根据人民法院提供的相关产权资料，对评估对象的法律权属予以了必要的关注，未发现评估对象权属资料存在瑕疵事项。

### （三）评估程序受到限制的情形

本次评估程序未受到限制，资产评估师已进行了现场调查，现场调查过程获得



了相关当事人的配合。

（四）评估资料不完整的情形

本次评估不存在评估资料不完整情况。

（五）评估基准日存在的法律、经济等未决事项

评估对象于评估基准日未发现存在法律、经济等未决事项。

（六）担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系

根据《人民法院委托司法执行财产拍卖处置资产评估指导意见》第十七条规定，本次评估不考虑评估对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权情况对评估结论的影响，视为没有查封、未设立担保物权和其他优先受偿权的财产进行评估。故本次评估未涉及担保、租赁及其或有负债（或有资产）。

（七）评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

评估对象在此期间无重大影响评估事项发生。

（八）本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形

无。

（九）其他特别事项说明

①根据委托方提供的产权资料显示，评估对象1、2均暂缓征收土地出让金，经与国土部门咨询了解，目前该类物业交易过户时，暂缓缴纳出让金，故，本次评估未考虑其土地使用权出让金对评估值影响。

②本次评估结论未考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费以及交易税费等财产处置费用对评估结论的影响，未扣除上述处置过程中相关税费及费用。

③根据《人民法院委托司法执行财产拍卖处置资产评估指导意见》第十七条规定，本次评估假设评估对象未涉及担保物权和其他优先受偿权，对评估对象视为没有查封、未设立担保物权和其他优先受偿权的财产进行评估。



以上存在的特别事项特提请报告使用者注意。

### 十三、资产评估报告使用限制说明

（一）本评估报告的使用范围是报告载明的经济行为和评估目的；

（二）委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任；

（三）除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人；

（四）资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证；

（五）未征得出具评估报告的评估机构的同意，本评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；

（六）本次评估结论系在本次评估假设前提下成立。本评估报告结论有效使用期限自评估基准日起一年，即自 2021 年 9 月 13 日至 2022 年 9 月 12 日内有效；

（七）本评估报告的解释权为本公司所有。

### 十四、评估报告日

评估报告日为 2021 年 9 月 23 日。

### 十五、签名盖章

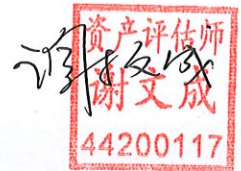
（本页无正文）



资产评估师：  
（项目负责人）



资产评估师：  
（报告复核人）





## 第四部分 附 件

1. 资产评估结果明细表
2. 评估委托书
3. 广州市不动产登记查册表
4. 资产评估师承诺函
5. 评估机构企业法人营业执照
6. 资产评估备案公告
7. 资产评估师职业资格证书登记卡
8. 评估对象位置示意图
9. 评估对象现场照片



# 资产评估结果明细表

委托方：广东省广州市天河区人民法院

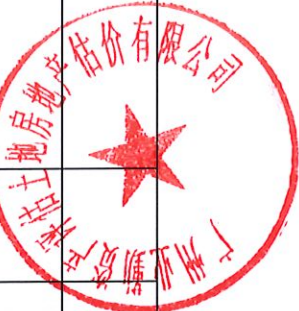
案号：（2021）粤0106执恢447号

评估基准日：2021年9月13日

币种：人民币元

估价机构：广州业勤资产评估土地房地产估价有限公司

序号	地址	不动产权证号	权属人	建筑物情况				土地使用权情况			评估价值		备注
				结构	建筑面积 (㎡)	用途	估价层面 /总层数	共用地面积 (㎡)	用途	终止日期	评估单价 (元/个)	评估总价 (元, 保留至百位)	
1	广州市天河区汇景北路144号B2443车位	0120358170	广州侨鑫房地产开发有限公司	钢混	11.7	车位	-2/30	1552.9349	住宅用地	暂缓征收土地出让金	480, 400	480, 400	
2	广州市天河区汇景北路164号、166号、168号B2259号车位	0920070490	邱茂期	钢混	12	汽车库	-2/30	1501.5260	住宅用地	暂缓征收土地出让金	480, 400	480, 400	
合 计					23.70							960, 800	



# 广东省广州市天河区人民法院

## 评估委托书

案 号	(2021)粤 0106 执恢 447 号	委托号	(2021)粤 0106 房评字 第 00468 号
申请人	武汉市江夏区铁投小额贷款有限责任公司	被执行人	邱茂国、邱茂期、蔡婉琪
联系电话	洪律师 18620769955	联系电话	
居住人/承租人/保管人			
受托机构	广州业勤资产评估土地房地产估价有限公司		
委托事项	广州市天河区汇景北路 144 号 B2443 车位 广州市天河区汇景北路 164 号、166 号 168 号 B2259 号车位		
委托要求	<p>1、评估标的物的市场价值。</p> <p>2、请机构收到本委托书之日起十天内安排现场勘察，并于勘察前五天通知本院执行局（司法委托组）（020-83008540、83008994），以便本院及时通知双方当事人到场配合勘察工作；经通知，任何一方当事人不按时到场的，不影响勘察的进行。</p> <p>3、请于收到委托书之日起三十日内出具评估报告，若超期需向本院执行局（司法委托组）书面说明原因，并申请延期。</p> <p>4、请提供纸质评估报告柒份，评估报告电子版（pdf 格式）及标的物照片（jpg 格式）请附光盘。</p>		

联系人	执行局（司法委托组）许琨，83008540、83008994
备 注	评估报告请寄回广州市天河区东圃明镜路 1 号天河区法院 <u>执行局（司法委托组）</u> ；或直接送交天河区法院审判大楼一楼材料收转中心，请注明 <u>执行局（司法委托组）</u> 收。
材料清单	广州市不动产登记查册表

广州市天河区人民法院  
二〇二一年八月三十日





# 广州市不动产登记查册表

不动产单元号:

坐落:天河区汇景北路 144 号 B2443 车位

不动产自然状况登记信息	
不动产登记字号: 2012 登记 1341675	权属状态: 现势
不动产权证号: 0120358170	
权利类型: 国有建设用地使用权/房屋所有权	面积: 11.7 平方米
权利性质: 出让	不动产使用年限:
不动产使用期限 (起始):	不动产使用期限 (终止):
登记时间: 2012-07-17	注销时间:

宗地状况	宗地代码: 440106008007GB000051	
	宗地面积: 162868	用途: 住宅用地
	宗地四至-东: 地块一: 规划路用地; 地块二: 建设用地	宗地四至-南: 地块一: D2424 图 7 幅 2 地号、住宅小区; 地块二: 棠下村用地
	宗地四至-西: 地块一: D2424 图 9 幅 4 地号; 地块二: 规划路用地	宗地四至-北: 地块一: 规划路用地、广东省农业科学院; 地块二: 棠下村用地
	等级:	价格:
	权利设定方式: 地表	容积率:
	建筑密度:	建筑限高:

房地状况	登记类型: 首次登记	登记原因: 新建
	规划用途: 车位	房屋结构: 钢筋混凝土(甲石, 砼)
	土地使用面积/ (共) 用地面积: /1552.9349 平方米	幢占地面积/建基面积: 5485 平方米 /1550.2812 平方米
	建筑面积: 11.7 平方米	专有建筑面积: 11.7000 平方米
	分摊建筑面积: 0.0000 平方米	总层数: 30
	所在层: -2	房屋性质: 其他
	竣工时间:	

权利人登记信息		
不动产权证书号: 0120358170		
权利人: 广州侨鑫房地产开发有限公司	占有部分: 全部	共有方式: 单独所有
所有权取得方式: 新建		

## 登记附记:

\*该房屋已纳入《广州市房屋管理系统》。暂缓征收土地出让金。  
此共用土地面积是整幢楼房的产权人共同使用。

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: UE1jBQetSyaNfdBLOY 校对入: 查册时间: 2021-07-13 14:45:49

申请人: 广州市天河区人民法院 周颖瑜 阮婷婷 穗天法证字 0138 号 穗天法证字

书 125 号 查询目的: 办案 查册流水号: 20210713BCEP

查询内容: 登记 抵押 查封



# 广州市不动产登记查册表

不动产单元号:

坐落: 天河区汇景北路 144 号 B2443 车位

另共有面积: 11749.4915 平方米。

查册附注信息:

办案状态: 否

本案没有抵押登记信息数据!

查封登记信息			
查封机关	广州市天河区人民法院	权属状态	现势
查封登记字号		查封登记时间	2018-05-22
查封类型	预查封	查封文件	协助执行通知书及执行裁定书各一份
查封文号	(2018)粤 0106 执 10914 号.	查封期限 (月)	
查封范围	全部查封		
解封机关			
解封登记字号		解封登记时间	
解封文件		解封文号	
查封起始时间	2018-05-22	查封结束时间	2021-05-21
附记	查封该业 (该业以邱茂期名义网签合同 201803144732).		

查封登记信息			
查封机关	广州市中级人民法院	权属状态	现势
查封登记字号		查封登记时间	2020-06-11
查封类型	轮候预查封	查封文件	协助执行通知书及裁定书各一份
查封文号	(2020)粤 01 执 2438 号.	查封期限 (月)	36
查封范围	全部查封		
解封机关			
解封登记字号		解封登记时间	
解封文件		解封文号	
查封起始时间		查封结束时间	
附记	轮候查封登记在广州侨鑫房地产开发有限公司名下网签给邱茂期的该业 (合同编号 201803144722). 查封期限自转为正式查封之日起算三年.		

查封登记信息			
查封机关	广州市中级人民法院	权属状态	现势
查封登记字号	20 登记 01653208	查封登记时间	2020-12-10

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: UE1jBQetSyaNfdBLOY 校对入: 查册时间: 2021-07-13 14:45:49

申请人: 广州市天河区人民法院 周颖瑜 阮婷婷 穗天法证字 0138 号 穗天法证字

书 125 号 查询目的: 办案 查册流水号: 20210713BCEP

查询内容: 登记 抵押 查封



# 广州市不动产登记查册表

不动产单元号:

坐落: 天河区汇景北路 144 号 B2443 车位

查封类型	轮候预查封	查封文件	协助执行通知书及执行裁定书各一份
查封文号	(2020) 粤 01 执 3234 号	查封期限 (月)	36
查封范围	全部查封		
解封机关			
解封登记字号		解封登记时间	
解封文件		解封文号	
查封起始时间		查封结束时间	
附记	轮候查封邱茂期预购的该业, 查封期限自转为正式查封之日起计三年。(合同号: 201803144722)		

查封登记信息			
查封机关	广州市天河区人民法院	权属状态	现势
查封登记字号	21 登记 01104407	查封登记时间	2021-05-18
查封类型	轮候查封	查封文件	协助执行通知书和执行裁定书
查封文号	(2018) 粤 0106 执 10914 号	查封期限 (月)	36
查封范围	全部查封		
解封机关			
解封登记字号		解封登记时间	
解封文件		解封文号	
查封起始时间	2021-05-17	查封结束时间	2024-05-16
附记	继续查封该业 (该业以邱茂期名义网签合同 201803144722).		

本案没有异议登记信息数据!

本案没有预告登记信息数据!

本案没有来函附注数据!



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: UELjBQetSyaNfdBLOY 校对入: 查册时间: 2021-07-13 14:45:49

申请人: 广州市天河区人民法院 周颖瑜 阮婷婷 穗天法证字 0138 号 穗天法证字

书 125 号 查询目的: 办案 查册流水号: 20210713BCEP

查询内容: 登记 抵押 查封

# 广州市不动产登记查册表

不动产单元号:

坐落:天河区汇景北路 164 号、166 号、168 号 B2259 号车位

不动产自然状况登记信息	
不动产登记字号: 2012 登记 9334565	权属状态: 现势
不动产权证号: 0920070490	
权利类型: 国有建设用地使用权/房屋所有权	面积: 12 平方米
权利性质: 出让	不动产使用年限:
不动产使用期限 (起始):	不动产使用期限 (终止):
登记时间: 2013-01-08	注销时间:

宗 地 状 况	宗地代码: 440106008007GB000005	
	宗地面积: 161495.3239	用途: 住宅用地
	宗地四至-东: 公路	宗地四至-南: 公路
	宗地四至-西: 公路	宗地四至-北: 公路
	等级: 一类	价格:
	权利设定方式: 地上	容积率: 90
	建筑密度:	建筑限高:

房 地 状 况	登记类型: 转移登记	登记原因: 购买
	规划用途: 汽车库	房屋结构: 钢筋混凝土 (甲石, 砼)
	土地使用面积/ (共) 用地面积:	幢占地面积/建基面积: 5756 平方米 /1501.526 平方米
	/1501.526 平方米	
	建筑面积: 12 平方米	专有建筑面积: 12.0000 平方米
	分摊建筑面积: 0.0000 平方米	总层数: 30
	所在层: -2	房屋性质: 其他
	竣工时间:	

权利人登记信息		
不动产权证书号: 0920070490		
权利人: 邱茂期	占有部分: 全部	共有方式: 单独所有
所有权取得方式: 购买		

## 登记附记:

\*该房屋已纳入《广州市房屋管理系统》。地下建筑暂缓征收土地出让金。  
此共用土地面积是整幢楼房的产权人共同使用。  
另共有面积 12118.7357m<sup>2</sup>。  
城市规划房屋用途: 汽车库。

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: UEljBQetSyaNfdBLOY 校对入: 查册时间: 2021-07-13 14:45:49

申请人: 广州市天河区人民法院 周颖瑜 阮婷婷 穗天法证字 0138 号 穗天法证字

书 125 号 查询目的: 办案 查册流水号: 20210713BCEP

查询内容: 登记 抵押 查封



# 广州市不动产登记查册表

不动产单元号:

坐落: 天河区汇景北路 164 号、166 号、168 号 B2259 号车位

查册附注信息:

办案状态: 否

本案没有抵押登记信息数据!

查封登记信息			
查封机关	广州市天河区人民法院	权属状态	现势
查封登记字号		查封登记时间	2018-05-22
查封类型	查封	查封文件	协助执行通知书及执行裁定书各一份
查封文号	(2018)粤 0106 执 10914 号.	查封期限 (月)	
查封范围	全部查封		
解封机关			
解封登记字号		解封登记时间	
解封文件		解封文号	
查封起始时间	2018-05-22	查封结束时间	2021-05-21
附记	查封该业.		

查封登记信息			
查封机关	广州市越秀区人民法院	权属状态	现势
查封登记字号		查封登记时间	2018-05-23
查封类型	轮候查封	查封文件	协助执行通知书及民事裁定书各一份
查封文号	(2018)粤 0104 财保 74 号.	查封期限 (月)	36
查封范围	全部查封		
解封机关			
解封登记字号		解封登记时间	
解封文件		解封文号	
查封起始时间		查封结束时间	
附记	轮候查封该业. 查封期限自转为正式查封之日起算三年.		

查封登记信息			
查封机关	广州市中级人民法院	权属状态	现势
查封登记字号		查封登记时间	2018-06-20
查封类型	轮候查封	查封文件	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: UE1jBQetSyaNfdBLOY 校对入: 查册时间: 2021-07-13 14:45:49

申请人: 广州市天河区人民法院 周颖瑜 阮婷婷 穗天法证字 0138 号 穗天法证字

书 125 号 查询目的: 办案 查册流水号: 20210713BCEP

查询内容: 登记 抵押 查封



# 广州市不动产登记查册表

不动产单元号:

坐落: 天河区汇景北路 164 号、166 号、168 号 B2259 号车位

查封文号	(2018)粤 01 执 保 136 号. (2018)粤 01 民初 360 号.	查封期限 (月)	36
查封范围	全部查封		
解封机关			
解封登记字号		解封登记时间	
解封文件		解封文号	
查封起始时间		查封结束时间	
附记	轮候查封该业. 查封期限自转为正式查封之日起算三年.		

## 查封登记信息

查封机关	江西省泰和县人民法院	权属状态	现势
查封登记字号		查封登记时间	2018-09-27
查封类型	轮候查封	查封文件	协助执行通知书及民事裁定书各一份
查封文号	(2018)赣 0826 执保 151 号.	查封期限 (月)	
查封范围	全部查封		
解封机关			
解封登记字号		解封登记时间	
解封文件		解封文号	
查封起始时间	2018-09-27	查封结束时间	2021-09-26
附记	轮候查封该业. [期限自 2018 年 9 月 27 日至 2021 年 9 月 26 日止]		

## 查封登记信息

查封机关	广州市中级人民法院	权属状态	现势
查封登记字号		查封登记时间	2019-01-10
查封类型	轮候查封	查封文件	协助执行通知书及执行裁定书各一份
查封文号	(2018)粤 01 执 6424 号.	查封期限 (月)	36
查封范围	全部查封		
解封机关			
解封登记字号		解封登记时间	
解封文件		解封文号	
查封起始时间		查封结束时间	
附记	轮候查封该业. 查封期限自转为正式查封之日起算三年.		

## 查封登记信息

查封机关	广州市天河区人民法院	权属状态	现势
------	------------	------	----

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: UE1jBQetSyaNfdBL0Y 校对入: 查册时间: 2021-07-13 14:45:49

申请人: 广州市天河区人民法院 周颖瑜 阮婷婷 穗天法证字 0138 号 穗天法证字

书 125 号 查询目的: 办案 查册流水号: 20210713BCEP

查询内容: 登记 抵押 查封



# 广州市不动产登记查册表

不动产单元号:

坐落: 天河区汇景北路 164 号、166 号、168 号 B2259 号车位

查封登记字号		查封登记时间	2019-01-10
查封类型	轮候查封	查封文件	协助执行通知书及民事裁定书各一份
查封文号	(2019)粤 0106 财保 2 号.	查封期限 (月)	36
查封范围	全部查封		
解封机关			
解封登记字号		解封登记时间	
解封文件		解封文号	
查封起始时间		查封结束时间	
附记	轮候查封该业. 查封期限自转为正式查封之日起算三年.		

查封登记信息			
查封机关	湖北省高级人民法院	权属状态	现势
查封登记字号		查封登记时间	2019-03-29
查封类型	轮候查封	查封文件	协助执行通知书及民事裁定书各一份
查封文号	(2019)鄂 执 保 25 号 之四, (2019)鄂民初 19 号.	查封期限 (月)	36
查封范围	全部查封		
解封机关			
解封登记字号		解封登记时间	
解封文件		解封文号	
查封起始时间		查封结束时间	
附记	轮候查封该业. 查封期限自转为正式查封之日起算三年.		

查封登记信息			
查封机关	广州市中级人民法院	权属状态	现势
查封登记字号		查封登记时间	2019-05-16
查封类型	轮候查封	查封文件	协助执行通知书及执行裁定书各一份
查封文号	(2019)粤 01 执 658 号.	查封期限 (月)	36
查封范围	全部查封		
解封机关			
解封登记字号		解封登记时间	
解封文件		解封文号	
查封起始时间		查封结束时间	
附记	轮候查封该业. 查封期限自转为正式查封之日起算三年.		

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: UE1jBQetSyaNfdBLOY 校对入: 查册时间: 2021-07-13 14:45:49

申请人: 广州市天河区人民法院 周颖瑜 阮婷婷 穗天法证字 0138 号 穗天法证字

书 125 号 查询目的: 办案 查册流水号: 20210713BCEP

查询内容: 登记 抵押 查封



# 广州市不动产登记查册表

不动产单元号:

坐落: 天河区汇景北路 164 号、166 号、168 号 B2259 号车位

查封登记信息			
查封机关	广州市中级人民法院	权属状态	现势
查封登记字号		查封登记时间	2019-07-25
查封类型	轮候查封	查封文件	协助执行通知书及执行裁定书各一份
查封文号	(2019)粤 01 执 149 号.	查封期限 (月)	36
查封范围	全部查封		
解封机关			
解封登记字号		解封登记时间	
解封文件		解封文号	
查封起始时间		查封结束时间	
附记	轮候查封该业. [查封期限为三年, 自转为正式查封之日起算]		

查封登记信息			
查封机关	广州市中级人民法院	权属状态	现势
查封登记字号		查封登记时间	2019-07-25
查封类型	轮候查封	查封文件	协助执行通知书及执行裁定书各一份
查封文号	(2019)粤 01 执 148 号.	查封期限 (月)	36
查封范围	全部查封		
解封机关			
解封登记字号		解封登记时间	
解封文件		解封文号	
查封起始时间		查封结束时间	
附记	轮候查封该业. 查封期限自转为正式查封之日起算三年.		

查封登记信息			
查封机关	广州市越秀区人民法院	权属状态	现势
查封登记字号		查封登记时间	2020-01-22
查封类型	轮候查封	查封文件	协助执行通知书及执行裁定书各一份
查封文号	(2020)粤 0104 执保 150 号.	查封期限 (月)	36
查封范围	全部查封		
解封机关			
解封登记字号		解封登记时间	
解封文件		解封文号	
查封起始时间		查封结束时间	
附记	轮候查封该业. 查封期限自转为正式查封之日起算三年.		

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: UE1jBQetSyaNfdBLOY 校对入: 查册时间: 2021-07-13 14:45:49

申请人: 广州市天河区人民法院 周颖瑜 阮婷婷 穗天法证字 0138 号 穗天法证字

书 125 号 查询目的: 办案 查册流水号: 20210713BCEP

查询内容: 登记 抵押 查封



# 广州市不动产登记查册表

不动产单元号:

坐落: 天河区汇景北路 164 号、166 号、168 号 B2259 号车位

查封登记信息			
查封机关	广州市中级人民法院	权属状态	现势
查封登记字号		查封登记时间	2020-06-11
查封类型	轮候查封	查封文件	协助执行通知书及裁定书各一份
查封文号	(2020) 粤 01 执 2438 号.	查封期限 (月)	36
查封范围	全部查封		
解封机关			
解封登记字号		解封登记时间	
解封文件		解封文号	
查封起始时间		查封结束时间	
附记	轮候查封该业, 查封期限自转为正式查封之日起算三年.		

查封登记信息			
查封机关	广州市中级人民法院	权属状态	现势
查封登记字号	20 登记 01653196	查封登记时间	2020-12-09
查封类型	轮候查封	查封文件	协助执行通知书及执行裁定书各一份
查封文号	(2020) 粤 01 执 3234 号.	查封期限 (月)	36
查封范围	全部查封		
解封机关			
解封登记字号		解封登记时间	
解封文件		解封文号	
查封起始时间		查封结束时间	
附记	轮候查封该业, 查封期限自转为正式查封之日起计三年.		

查封登记信息			
查封机关	广州市中级人民法院	权属状态	现势
查封登记字号	20 登记 01653843	查封登记时间	2020-12-14
查封类型	轮候查封	查封文件	协助执行通知书及执行裁定书各一份
查封文号	(2020) 粤 01 执 3200 号.	查封期限 (月)	36
查封范围	全部查封		
解封机关			
解封登记字号		解封登记时间	
解封文件		解封文号	
查封起始时间		查封结束时间	
附记	轮候查封该业, 查封期限自转为正式查封之日起计三年.		

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: UE1jBQetSyaNfdBL0Y 校对入: 查册时间: 2021-07-13 14:45:49

申请人: 广州市天河区人民法院 周颖瑜 阮婷婷 穗天法证字 0138 号 穗天法证字

书 125 号 查询目的: 办案 查册流水号: 20210713BCEP

查询内容: 登记 抵押 查封



# 广州市不动产登记查册表

不动产单元号:

坐落: 天河区汇景北路 164 号、166 号、168 号 B2259 号车位

查封登记信息			
查封机关	广州市越秀区人民法院	权属状态	现势
查封登记字号	20 登记 01662092	查封登记时间	2020-12-21
查封类型	轮候查封	查封文件	协助执行通知书及执行裁定书各一份
查封文号	(2020)粤 0104 执保 1560 号	查封期限 (月)	36
查封范围	全部查封		
解封机关			
解封登记字号		解封登记时间	
解封文件		解封文号	
查封起始时间		查封结束时间	
附记	轮候查封该业, 查封期限自转为正式查封之日起计三年。		

查封登记信息			
查封机关	广州市天河区人民法院	权属状态	现势
查封登记字号	21 登记 01104383	查封登记时间	2021-05-17
查封类型	轮候查封	查封文件	协助执行通知书和执行裁定书
查封文号	(2018)粤 0106 执 10914 号	查封期限 (月)	36
查封范围	全部查封		
解封机关			
解封登记字号		解封登记时间	
解封文件		解封文号	
查封起始时间	2021-05-17	查封结束时间	2024-05-16
附记	继续查封该业。		

本案没有异议登记信息数据

本案没有预告登记信息数据

本案没有来函附注数据



2021.5.17  
2021.5.16

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: UE1jBQetSyaNfdBLOY 校对入: 查册时间: 2021-07-13 14:45:49

申请人: 广州市天河区人民法院 周颖瑜 阮婷婷 穗天法证字 0138 号 穗天法证字

书 125 号 查询目的: 办案 查册流水号: 20210713BCEP

查询内容: 登记 抵押 查封

# 资产评估师承诺函

广州市海珠区人民法院：

受您的委托，我们对您拟实施评估目的所涉及 涉及（2021）粤 0106 执恢 447 号案件位于广州市天河区汇景北路 144 号 B2443 车位等 2 处车位 的市场价值进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 一、 具备相应的执业资格。
- 二、 评估对象和评估范围与评估业务约定书的约定一致。
- 三、 对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 四、 根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法。
- 五、 充分考虑了影响评估价值的因素。
- 六、 评估结论合理。
- 七、 评估工作未受到干预并独立进行。

资产评估师签章：

资产评估师：



资产评估师：



二〇二一年九月二十三日





# 营业执照

(副本)

编号 S2612014062936 (3-1)

统一社会信用代码 914401137181791934

名 称	广州业勤资产评估土地房地产估价有限公司
类 型	有限责任公司(自然人投资或控股)
住 所	广州市番禺区南村镇捷顺路9号3栋2202、2203
法 定 代 表 人	何占平
注 册 资 本	叁佰万元整
成 立 日 期	2000年01月20日
营 业 期 限	2000年01月20日 至 2050年01月20日
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。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。)



登记机关

2017 年 11 月 02 日



# 广东省财政厅

---

粤财评备〔2017〕8号

## 关于广州业勤资产评估土地房地产估价 有限公司备案公告

广州业勤资产评估土地房地产估价有限公司报来的《资产评估机构备案表》和《资产评估机构变更事项备案表》及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第86号）、《关于做好资产评估机构备案管理工作的通知》（财资〔2017〕26号）的有关规定，予以备案。

一、资产评估机构名称广州业勤资产评估土地房地产估价有限公司，组织形式为有限责任公司，统一社会信用代码为914401137181791934。

二、广州业勤资产评估土地房地产估价有限公司法定代表人为何占平。

三、广州业勤资产评估土地房地产估价有限公司原取得资产评估资格证书（证书编号：44020112，序列号为：00000543，原

---



取得资产证书批准文号为：粤国资评〔1999〕161号）已按规定回收。

四、广州业勤资产评估土地房地产估价有限公司变更后的股东为：何占平（资产评估师证书编号：44000692）、侯西臣（资产评估师证书编号：44000695）、庄冬松（资产评估师证书编号：44020065）、龚鸣镝（资产评估师证书编号：44000694）、邓虹（资产评估师证书编号：44111771）、廖强（资产评估师证书编号：44160009）。

五、资产评估机构的合伙人或者股东的基本情况，申报的资产评估专业人员基本情况等备案相关信息已录入备案信息管理系统，可通过中国资产评估协会官方网站进行查询。

特此公告。







# 资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：谢文成

性别：男

登记编号：44200117

单位名称：广州业勤资产评估土地  
房地产估价有限公司

初次执业登记日期：2020-08-26

年检信息：通过（2021-05-11）

所在行业组织：中国资产评估协会



（扫描二维码，查询评估师信息）

本人签名：谢文成

本人印鉴：



打印日期：2021-05-12

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准  
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>





# 资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：刘雄辉

性别：男

登记编号：44190222



单位名称：广州业勤资产评估土地  
房地产估价有限公司

初次执业登记日期：2019-10-25



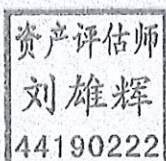
年检信息：通过 (2021-05-11)

(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：刘雄辉

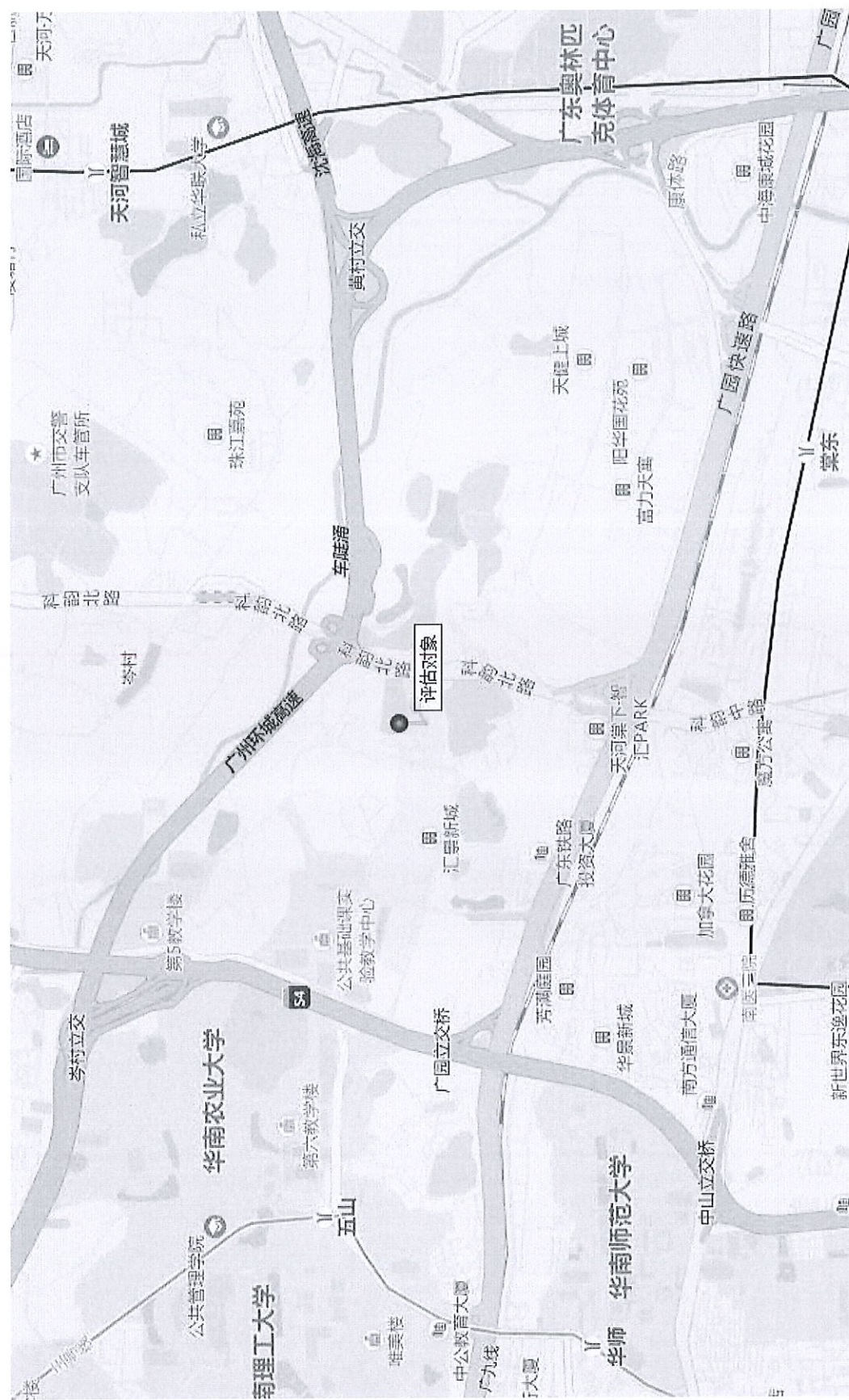
本人印鉴：



打印日期：2021-05-12

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准  
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>





## 现场勘察照片



评估对象 1 概况



评估对象 1 概况



评估对象 1 概况



评估对象 2 概况



评估对象 1 概况



评估对象 1 概况