

涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：

广州市白云区恒骏街 22 号 1905 房的房地产市场价格价值评估

估价报告编号：

启诚 GZ[2022]（评）字房 CA00003 号

估价委托人：

广东省广州市中级人民法院

房地产估价机构：

广东启诚房地产土地资产评估与规划测绘有限公司

注册房地产估价师：

姓名：谭梓韵 注册号：4420180092

姓名：杜彩霞 注册号：4420210248

估价报告出具日期

2022 年 2 月 16 日

广东启诚房地产土地资产评估与规划测绘有限公司

地址：广州市越秀区东风东路 840 号第 11 层

电话：87611365

87611366

<http://www.qcrea.com>

E-mail: qicheng@qcrea.com



致估价委托人函

广东省广州市中级人民法院：

我司经贵院摇珠，确定我公司成为对位于广州市白云区恒骏街22号1905房的评估机构[司法委托号：（2021）粤01执2423号]。我司拥有广东省住房和城乡建设厅颁发的《房地产估价机构备案证书》（证书编号：粤房估备字壹0100011），具有评估标的物的资质。现将估价情况及估价结果报告如下：

一、估价对象

广州市白云区恒骏街22号1905房的房地产市场价格，估价对象范围包括房产及合理分摊的土地使用权，不包含构筑物、树木、动产、债权债务、特许经营权等其他财产价值。详见下表：

序号	产权相关资料	权属人	坐落	用途	建筑面积 (m ²)	备注
1	《广州市不动产登记查册表》（不动产登记字号：2014 登记 10300349）	钟钊宏	白云区恒骏街22号1905房	住宅	92.8181	--
合计					92.8181	--

二、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

三、价值时点

2022年2月10日。

四、估价方法

比较法。

五、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。

六、估价结果

估价对象在满足本报告之“估价假设和限制条件”前提下，于价值时点包含相应土地使用权价值的市场价值为人民币伍佰壹拾伍万零肆佰柒拾陆元整（RMB5,150,476元），单价55,490元/平方米，详见《房地产估价结果明细表》。

七、特别提示

本报告估价结果仅作为估价委托人在本次估价目的下使用，不得做其他用途，报告有效期自出具之日起一年内有效，报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失！提请报告使用者注意。

广东启诚房地产土地资产评估与规划测绘有限公司

法定代表人

2022年2月16日



房地产估价结果明细表

委托人：广东省广州市中级人民法院 估价报告编号：启诚 GZ[2022] (评) 字房 CA000003 号 价值时点：2022 年 2 月 10 日

序号	产权相关资料	权属人	地址	结构	用途	总楼层	所在楼层	评估建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (元)	备注
1	《广州市不动产登记查册表》(不动产登记号: 2014 登记 10300349)	钟钊宏	白云区恒骏街 22 号 1905 房	钢筋混凝土	住宅	30	19	92.8181	55,490	5,150,476	--
<div style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; width: 100px; height: 100px; display: flex; align-items: center; justify-content: center; margin: 0 auto;">  </div>											
说明：1、委托方提供的资料显示，估价对象已征收国有土地使用权出让金，使用年限 70 年，从 1999 年 12 月 03 日起。 2、本评估结果已包含估价对象合理的土地使用权价值。											

估价机构：广东启诚房地产土地资产评估与规划测绘有限公司

报告目录

致估价委托人函	1
估价师声明	5
估价假设和限制条件	6
一、估价假设条件	6
二、估价限制条件	8
三、其他需要说明的事项	9
估价结果报告	11
一、估价委托人	11
二、估价机构	11
三、估价目的	11
四、估价对象	11
五、价值时点	12
六、价值类型与定义	13
七、估价原则	13
八、估价依据	14
九、估价方法	16
十、估价结果	16
十一、注册房地产估价师	17
十二、实地查勘期	17
十三、估价作业期	17
附件	18

估价师声明

我们郑重声明：

1、注册房地产估价师在本评估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、本评估报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、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。

3、注册房地产估价师与本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。

4、注册房地产估价师依照中国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291--2015)、《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899--2013)进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、我们已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，实地查勘期为2022年2月10日至2022年2月10日。但我们的实地查勘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，依据委托人提供的资料以及当前建筑行业一般标准或相关规范进行评估，相关权属资料仅以委托人提供的复印件为基础进行了一般性核对。

6、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

估价假设和限制条件

一、估价假设条件

(一) 一般假设

1、本次估价对估价所依据的估价对象的权属、面积、用途等资料进行了检查，但委托人提供的资料为复印件，本公司未能向有关政府部门核实，这些资料的合法性、真实性、准确性和完整性由委托人负责，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，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确和完整。若估价委托人提供的资料失实或有隐匿，我公司及估价人员不承担由此带来的任何评估风险和责任。如估价对象范围及内容发生调整，本报告估价结果应作相应调整乃至重新估价。

2、本次估价是基于估价对象未被转让、抵押且无相应的债权、债务存在并估价对象权属完整，即估价对象无权利负担的假设前提下进行的，本报告估价结果未考虑估价对象可能存在的债权、债务情况以及其他纠纷对估价对象价值的可能影响。

3、本次估价范围以委托人提供的有关权证中所记载范围及委托书约定的范围为准，权证中没有记载的或委托书未约定的未列入估价范围。我司估价人员已根据估价委托人提供的相关资料及在估价委托人指定人员领勘下进行了实地查勘并勤勉尽责对比现场，估价对象所在位置及范围经估价委托人指定人员现场指认，若受客观条件限制导致估价对象或估价范围与实际不符，应重新评估，提醒报告使用者注意。

4、本次估价对房屋安全、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，对被遮盖、未暴露及隐蔽工程等难以接触到的部分，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，本司假定其质量符合国家有关规范、标准，并以此进行评估。我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。

5、本次估价结果未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价结论的影响。

6、本次估价未考虑特殊交易方式对评估结论的影响，即交易方式符合以下条件：

① 估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。

② 洽谈交易期间物业价值将保持稳定。

③ 市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。

④ 交易双方都具有完全市场信息，对交易对象具有必要的专业知识。

⑤ 不考虑特殊买家的附加出价。

⑥ 价值时点时的房地产市场状况是公开、平等地、自愿的交易市场。

7、本报告未考虑未来市场变化风险和短期强制处分等因素对估价对象价值产生的影响。

8、本报告不对房地产权属负责，亦未考虑其权属状况对评估价值的影响。

9、估价对象在保持合法用途条件下，持续使用，能够与其他生产要素相结合，满足正常使用需要，处于最有效使用状态，得到最高最佳使用。

10、本次评估价值时点为实地勘查之日 2022 年 2 月 10 日，并假定人民法院拍卖（或者变卖）财产之日的评估对象状况和房地产市场状况与实地查勘完成之日的状况相同。

11、本评估结果未考虑估价对象可能存在的经济纠纷、租约、用益物权及房屋现有占用使用情况等因素对评估值的影响。

（二）未定事项假设

估价对象无未定事项，故无未定事项假设。

（三）背离事实假设

估价对象为涉执房地产，根据评估目的，本次评估没有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，视为没有查封、未设立担保物权及其他优先受偿权的财产进行评估。

（四）不相一致假设

估价对象无不相一致事项，故无不相一致假设。

（五）依据不足假设

1、估价人员已对估价对象现场进行实地勘查。因当事人原因，未能进入估价对象室内进行勘察，经征询人民法院经办法官意见，本次评估估价对象的房屋室内装修状况参照同地段同类型房屋的一般水平进行评估，请报告使用者注意。

2、估价人员未能查证估价对象是否拖欠物业费、水电气费等及其滞纳金，本报告结果未考虑上述费用对评估值的影响。如至人民法院拍卖（或者变卖）财产之日，估价对象存在应缴而未缴的上述费用，应按现行政策相关规定缴纳或从评估结果中相应扣减，敬请报告使用者注意。

二、估价限制条件

（一）估价报告使用限制

1、本报告包括致估价委托人函、估价师声明、估价假设和限制条件、估价结果报告、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。

2、本估价报告分房地产估价结果报告和房地产估价技术报告，

房地产估价结果报告提供给委托人在本次估价目的下使用，房地产估价技术报告仅供估价机构存档和提交房地产估价管理部门检查时所用。

3、本报告在宏观房地产市场情况无较大波动时有效期为自报告出具之日起壹年，即 2022 年 2 月 16 日至 2023 年 2 月 15 日止，若房地产市场有较大波动或超过一年需重新进行评估。

4、价值时点后，估价报告有效期内估价对象的质量及价格标准发生变化，并对估价对象估价价值产生明显影响时，不能直接使用本估价结论。

5、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，报告解释权为本评估机构所有。

6、本估价报告以原件为准，复印无效，无估价师签名和估价机构加盖公章无效。

（二）估价报告使用特别提示

1、因财产拍卖(或者变卖)日期与价值时点不一致，评估对象状况或者房地产市场状况的变化会对评估结果产生影响。

2、在评估结果有效期内，评估对象状况或者房地产市场发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整。

3、委托人或者评估报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的使用范围使用评估报告，违反该规定使用评估报告的，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

4、评估结果不等于评估对象处置可实现的成交价，不应被认为是对评估对象处置成交价的保证。

三、其他需要说明的事项

（一）本次评估假定估价对象转让过程中所需缴纳的有关税费按照法律法规规定，由转让方和受让方各自负担，本报告结果未考

考虑估价对象转让过程中所需缴纳的有关税费。

（二）估价对象为涉执房地产，估价对象被迫转让，处置后存在被执行人不自愿配合交付的不利因素，本次评估未考虑该因素对评估结果的影响，请报告使用者注意。

（三）估价对象为涉执房地产，根据本次评估目的，本次评估未考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用对评估结果的影响。

估价结果报告

一、估价委托人

名称：广东省广州市中级人民法院

地址：广州市白云区启德路 66 号

二、估价机构

广东启诚房地产土地资产评估与规划测绘有限公司

法人代表：李标

地址：广州市越秀区东风东路 840 号第 11 层

营业执照编号：91440104721970568G

备案等级：壹级

证书编号：粤房估备字壹 0100011

有效期限：2023 年 08 月 31 日止

三、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据

四、估价对象

（一）估价对象范围

本次评估范围是广州市白云区恒骏街 22 号 1905 房，合计计价建筑面积 92.8181 平方米，包含合理分摊的土地使用权。不包含构筑物、树木、动产、债权债务、特许经营权等其他财产价值。

（二）估价对象基本状况

名称	广州市白云区恒骏街 22 号 1905 房		
坐落	广州市白云区恒骏街 22 号 1905 房		
规模	栋总建筑面积 117438.7746 平方米		
权属证明	《广州市不动产登记查册表》（不动产登记字号：2014 登记 10300349）		
权属人	钟钊宏	用途	住宅

建筑面积	92.8181 平方米	专有建筑面积	73.4484 平方米
所有权取得方式	购买	共有情况	单独所有
房屋编号	---	房屋性质	---
登记时间	2014-01-13	登记字号	2014 登记 10300349
他项权利情况	有他项权利情况, 详见附件中《广州市不动产登记查册表》(不动产登记字号: 2014 登记 10300349) 复印件。		
查封情况	有查封情况, 详见附件中《广州市不动产登记查册表》(不动产登记字号: 2014 登记 10300349) 复印件。		

(三) 土地基本状况

权利类型	国有建设用地使用权	权利性质	出让
图幅地号	D3324-7-26		
共用面积	3552.599 平方米	自用面积	---
土地使用年限	已征收国有土地使用权出让金, 使用年限 70 年, 从 1999 年 12 月 03 日起。		
剩余土地使用年限	剩余土地使用年限约 47 年		
四至	东至京溪路、南至其他建筑物、西至广州大道北、北至广州大道北。		
土地形状	较规则	地形	地形较平坦
地势	地势一般	地质	地质较好, 承载力较强
开发程度	六通一平	土壤状况	较好

(四) 建筑物基本状况

建筑规模	栋总建筑面积 117438.7746 平方米		
楼盘名称	君华香柏广场	物业管理	小区管理
建筑结构	钢筋混凝土结构	外观	较美观
总层数	30	所在楼层	19
实际用途	--	出租或占用情况	--
朝向	--	景观	普通
空间布局	--	完损状况	完好房
建成年份、新旧程度	约 2010 年、八成新	建筑功能	防水、保温、隔热、隔声、通风、采光、日照等一般
使用及维护状况	较好	层高	约 3 米
装饰装修	公共	外墙条形砖	
	大厅	门为不锈钢防盗门	
	房间	--	
	厨房	--	
	卫生间	--	
	阳台	--	
设备设施	水电	--	空调 --
	煤气	--	电梯 有
	停车场	地下车库	消防 消防栓、报警铃、喷淋
备注	因当事人原因, 估价人员未能进入室内进行查勘。		

五、价值时点

估价专业人员于 2021 年 9 月 10 日进行实地查勘，因委托人无特别指定，故以实地查勘之日 2021 年 9 月 10 日作为价值时点。

六、价值类型与定义

本报告评估价值为估价对象具有完全合法产权，在价值时点包含相应土地使用权价值的房地产市场价格。

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。

七、估价原则

我们在估价时主要遵循以下原则：

（一）独立、客观、公正原则：要求房地产估价师站在中立的立场上，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。独立性要求房地产估价机构和房地产估价师具有独立性，不应受任何组织或个人的非法干预，完全凭借自己的专业知识、经验和应有的职业道德进行估价；客观性要求房地产估价师不应带自己的好恶、情感和偏见，从客观实际出发，反映事物的本来面目；公正性要求房地产估价师在估价中应当公平正直，不偏袒相关当事人任何一方。

（二）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。估价对象的权益不是委托人或估价人员可以随意假定的，必须有合法的依据，以合法使用、合法处分为前提进行估价。

（三）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。价值时点原则强调的是估价结

论具有很强的时间相关性和时效性,由于房地产市场是不断变化的,在不同价值时点,同一宗房地产往往具有不同的价格水平。估价通常仅仅是估价对象在某个特定时间上的价格,这个特定时间就是价值时点。价值时点必须依据估价目的来确定。本报告对委估房地产市场情况及其自身情况界定,均以其在价值时点已知或假设的状况为准。

(四) 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。在评估一宗房地产的价格时,若同一供求圈内,存在用途、规模、档次、建筑结构等方面与估价对象相同或相近的房地产,则应遵循替代原则。

(五) 最高最佳使用原则: 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。最高最佳使用原则是指法律上允许、技术上可能、财务上可行,经过充分论证,能够使得估价对象达到最大可能的使用。最高最佳使用的前提条件是:法律上允许、技术上可能、财务上可行。

八、估价依据

(一) 国家及当地颁布的有关房地产估价的法律、法规和政策文件

1、《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,2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过,自2021年1月1日起施行);

2、《中华人民共和国土地管理法》(中华人民共和国主席令第28号,2004年8月28日公布,根据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第三次修正,2019年09月06日发布,2020年01月01日实施);

3、《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 144 号，2007 年 8 月 30 日颁布，根据 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第三次修正，2019 年 09 月 06 日发布)；

4、《中华人民共和国资产评估法》(中华人民共和国主席令第 46 号，自 2016 年 12 月 1 日起施行)；

5、《广东省房地产评估条例》(1994 年 7 月 6 日广东省第八届人民代表大会常务委员会通过，1994 年 9 月 1 日施行)。

(二) 有关技术规程和技术标准依据：

1、《房地产估价规范》(GB/T50291--2015，2015 年 04 月 08 日发布，2015 年 12 月 01 日施行)；

2、《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899--2013，2014 年 02 月 01 日施行)。

3、关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知(法办[2018]273 号，2018 年 12 月 10 日)。

4、《最高人民法院关于人民法院民事诉讼中委托鉴定审查工作若干问题的规定》法[2020]202 号。

(三) 估价委托人提供的有关资料：

1、《广东省广州市中级人民法院委托书》【(2021)粤 01 执 2423 号】；

2、《广州市不动产登记查册表》(不动产登记字号：2014 登记 10300349)复印件；

3、《房地产分户图》复印件。

(四) 评估公司掌握的相关资料

1、广东启诚房地产土地资产评估与规划测绘有限公司评估人员实地查勘、摄影和记录。

2、当地房地产市场信息。

3、广东启诚房地产土地资产评估与规划测绘有限公司掌握的房

地产市场相关资料。

九、估价方法

根据《房地产估价规范》，房地产估价方法主要有比较法、收益法、假设开发法、成本法等，估价方法的选择是根据估价对象所在区域的房地产市场状况、估价基础资料的可用性和估价对象的性质、特点等因素来确定的。

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》，选择比较法作为本次估价的测算方法，理由如下：

（1）比较法：估价对象为住宅物业，估价人员通过市场调查分析，当地房地产市场上该类物业交易案例活跃，容易取得交易案例数据，宜采用比较法进行评估。

（2）收益法：收益法测算的收益价格为其未来净收益的现值之和，在房地产市场行情不稳定的情形下，存在各种不确定因素及非理性因素的作用，收益法测算的收益价格会与市场价格相差较远，故本次评估不宜采用收益法进行评估。

（3）假设开发法：估价对象均为完整产权的物业，根据估价目的，在此不宜采用假设开发法测算。

（4）成本法：估价对象位于房地产市场较发达的区域，单纯采用成本法测算，其结果会与市场价格相差较远，故本次评估也不采用成本法测算。

综上所述，本次评估采用比较法进行测算。

比较法是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据期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。

最后在上述选用的估价方法测算结果基础上，结合估价经验和

房地产市场分析，综合确定其合理市场评估价值。

十、估价结果

估价对象在满足本报告之“估价假设和限制条件”前提下，于价值时点包含相应土地使用权价值的市场价值为人民币伍佰壹拾伍万零肆佰柒拾陆元整（RMB5,150,476元），单价55,490元/平方米，详见《房地产估价结果明细表》。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
谭梓韵	4420180092		2022年2月16日
杜彩霞	4420210248		2022年2月16日

十二、实地查勘期

2022年2月10日至2022年2月10日

十三、估价作业期

2022年2月10日至2022年2月16日

附件

- 1、估价对象方位示意图
- 2、估价对象现场照片
- 3、《广东省广州市中级人民法院委托书》【(2021)粤 01 执 2423 号】
- 4、《广州市不动产登记查册表》(不动产登记字号：2014 登记 10300349) 复印件
- 5、《房地产分户图》复印件
- 6、现场勘察表复印件
- 7、准予变更登记(备案)通知书复印件
- 8、估价机构《营业执照》复印件
- 9、《房地产估价机构备案证书》复印件
- 10、《中国注册房地产估价师注册证书》复印件

广东省广州市中级人民法院

委托书

(2021)粤01执2423号

广州启诚资产评估与土地房地产估价有限公司：

我院在执行中国对外经济贸易信托有限公司与钟钊宏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：

广州市白云区恒骏街22号1905房。



联系人：胡小兵、王少玲

联系电话：020-83211080、83211077

联系地址：广州市白云区启德路66号广州市中级人民法院
执行三庭

广州市不动产登记查册表

不动产单元号:

坐落:白云区恒骏街22号1905房



验证二维码

不动产自然状况登记信息	
不动产登记字号: 2014 登记 10300349	权属状态: 现势
不动产权证书号: 1020159554	
权利类型: 国有建设用地使用权/房屋所有权	面积: 92.8181 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): 1999-12-03	不动产使用期限(终止): 2069-12-03
登记时间: 2014-01-13	注销时间:

宗地状况	宗地代码: 440111010003GB00008	
	宗地面积: 22353.09	用途: 商服用地/住宅用地
	宗地四至-东: 京溪路	宗地四至-南: D3324图7幅18地号
	宗地四至-西: 同和路	宗地四至-北: 京溪路和同和路的交叉路口
	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: 转移登记	登记原因: 购买
	规划用途: 住宅	房屋结构: 钢筋混凝土结构
	土地使用面积/(共)用地面积: /3552.599 平方米	幢占地面积/建基面积: 3453 平方米 /3552.599 平方米
	建筑面积: 92.8181 平方米	专有建筑面积: 73.4484 平方米
	分摊建筑面积: 19.3697 平方米	总层数: 30
	所在层: 19	房屋性质: ——
	竣工时间:	房地产交易价格: 人民币 227.44 万元

权利人登记信息			
不动产权证书号: 1020159554			
权利人: 钟钊宏	占有部分: 全部	共有方式: 单独所有	
证件种类: 身份证	证件号: 45250119790903022X	性别: 女	国家/地区: 中华人民共和国
所有权取得方式: 购买			

说明:

1. 本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。

2. 本表可通过“广州不动产登记”微信公众号中的“查询互动—登记资料查询—不动产登记信息查询证明验证”功能或直接使用微信扫一扫本表右上角的“验证二维码”进行在线验证。

电脑查册人: UE00002836 校对入: 查册时间: 2021-11-29 13:42:01

申请人: 广州市中级人民法院《征询意见函》(2021)粤01执2423号 查询目

的: 办案 查册流水号: 20211129KYTE

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:白云区恒骏街 22 号 1905 房

本案没有居住权登记信息数据!

登记附记:

*该房屋已纳入《广州市房屋管理系统》。此共用土地面积是整幢楼房的产权人共同使用。已征收国有土地使用权出让金,使用年限 70 年,从 1999 年 12 月 03 日起。

*2016 年 04 月 25 日钟钊宏;深圳泛华小额贷款有限公司申请持房产证抵押(含涂销再抵押),2016 登记字 1371802 号存案。(二次抵押)

*2017 年 12 月 27 日核准登记,2017 登记字 1745442 号存案。

*2016 年 04 月 27 日核准登记,2016 登记字 01371802 号存案。

*2017 年 01 月 10 日核准登记,2017 登记字 1308641 号存案。

*本房屋已购买白云区恒骏街 6 号 B2352 车位并于 2014 年 3 月 18 日以 14 登记字 10306344 号办理登记。

*2017 年 08 月 02 日核准登记,2017 登记字 6378842 号存案。

*2017 年 07 月 27 日钟钊宏,中国对外经济贸易信托有限公司申请持房产证抵押(含涂销再抵押),2017 登记字 6378842 号存案。(二次抵押)

*2017 年 01 月 06 日钟钊宏,中国对外经济贸易信托有限公司申请持房产证抵押(含涂销再抵押),2016 登记字 1308641 号存案。(二次抵押)

*2017 年 12 月 26 日钟钊宏;中国对外经济贸易信托有限公司申请涂销抵押(房产证和购房合同),2017 登记字 1745442 号存案。

查册附注信息:

办案状态: 否

抵押权登记信息

抵押权人	中国农业银行股份有限公司 广州白云支行	权属状态	现势
抵押人	钟钊宏	抵押方式	一般抵押
抵押范围(权利部位)	全部		
权利面积	92.8181 平方米	权利价值	227.4375 万元
登记时间	2014-01-13	债权数额	人民币 159 万元
抵押设立时间		存续期限	
债务履行起始时间	2012-10-22	债务履行结束时间	2032-10-22
注销时间		他项案号	2014 登记 10300349
不动产登记证明号/他项	1020128168	注销案号	

说明:

1. 本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。

2. 本表可通过“广州不动产登记”微信公众号中的“查询互动—登记资料查询—不动产登记信息查询证明验证”功能或直接使用微信扫一扫本表右上角的“验证二维码”进行在线验证。

电脑查册人: UE00002836 校对入: 查册时间: 2021-11-29 13:42:01

申请人: 广州市中级人民法院《征询意见函》(2021)粤 01 执 2423 号 查询日

的: 办案 查册流水号: 20211129KY1E

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：白云区恒骏街 22 号 1905 房

证号			
附记			

抵押权登记信息			
抵押权人	中国对外经济贸易信托有限公司	权属状态	现势
抵押人	钟钊宏	抵押方式	一般抵押
抵押范围（权利部位）	全部（三次抵押）		
权利面积	92.8181 平方米	权利价值	
登记时间	2017-08-02	债权数额	人民币 220.8 万元
抵押设立时间		存续期限	
债务履行起始时间	2017-07-27	债务履行结束时间	2025-07-27
注销时间		他项案号	2017 登记 6378842
不动产登记证明号/他项证号	粤（2017）广州市不动产权证明第 05006617 号	注销案号	
附记			

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	2019-07-17
查封类型	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 民初 26208 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	2019-07-17	查封结束时间	2022-07-16
附记	查封该业		

查封登记信息			
查封机关	广州市海珠区人民法院	权属状态	现势
查封登记字号		查封登记时间	2020-07-02
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

说明：

1. 本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。

2. 本表可通过“广州不动产登记”微信公众号中的“查询互动—登记资料查询—不动产登记信息查询证明验证”功能或直接使用微信扫描本表右上角的“验证二维码”进行在线验证。

电脑查册人：UF00002836 校对入：查册时间：2021-11-29 13:42:01

申请人：广州市中级人民法院《征询意见函》（2021）粤 01 执 2423 号 查询目

的：办案 查册流水号：20211129KYTF

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: 白云区恒骏街 22 号 1905 房

查封文号	(2020)粤 0105 执 17080 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	21 登记 01098734	查封登记时间	2021-05-10
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	(2021)粤 0104 执 12574 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	广州市白云区人民法院	权属状态	现势
查封登记字号	21 登记 01101657	查封登记时间	2021-05-12
查封类型	轮候查封	查封文件	协助执行通知书和民事裁定书各一份
查封文号	(2021)粤 0111 执保 1362 号 (2021)粤 0111 民初 9694 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:

1. 本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。

2. 本表可通过“广州不动产登记”微信公众号中的“查询互动-登记资料查询-不动产登记信息查询证明验证”功能或直接使用微信扫一扫本表右上角的“验证二维码”进行在线验证。

电脑查册人: UE00002836 校对入: 查册时间: 2021-11-29 13:42:01

申请人: 广州市中级人民法院《征询意见函》(2021)粤 01 执 2423 号 查询目

的: 办文 查册流水号: 20211129KYL3

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：白云区恒骏街 22 号 1905 房

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	21 登记 01136251	查封登记时间	2021-07-05
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	(2021) 粤 01 执 4316 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	广西壮族自治区玉林市玉州区人民法院	权属状态	现势
查封登记字号	21 登记 01228442	查封登记时间	2021-10-28
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	(2021) 桂 0902 执 3213 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。		

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：

1. 本表信息作为产权情况证明，只能按查询人提交的查询日的使用，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。

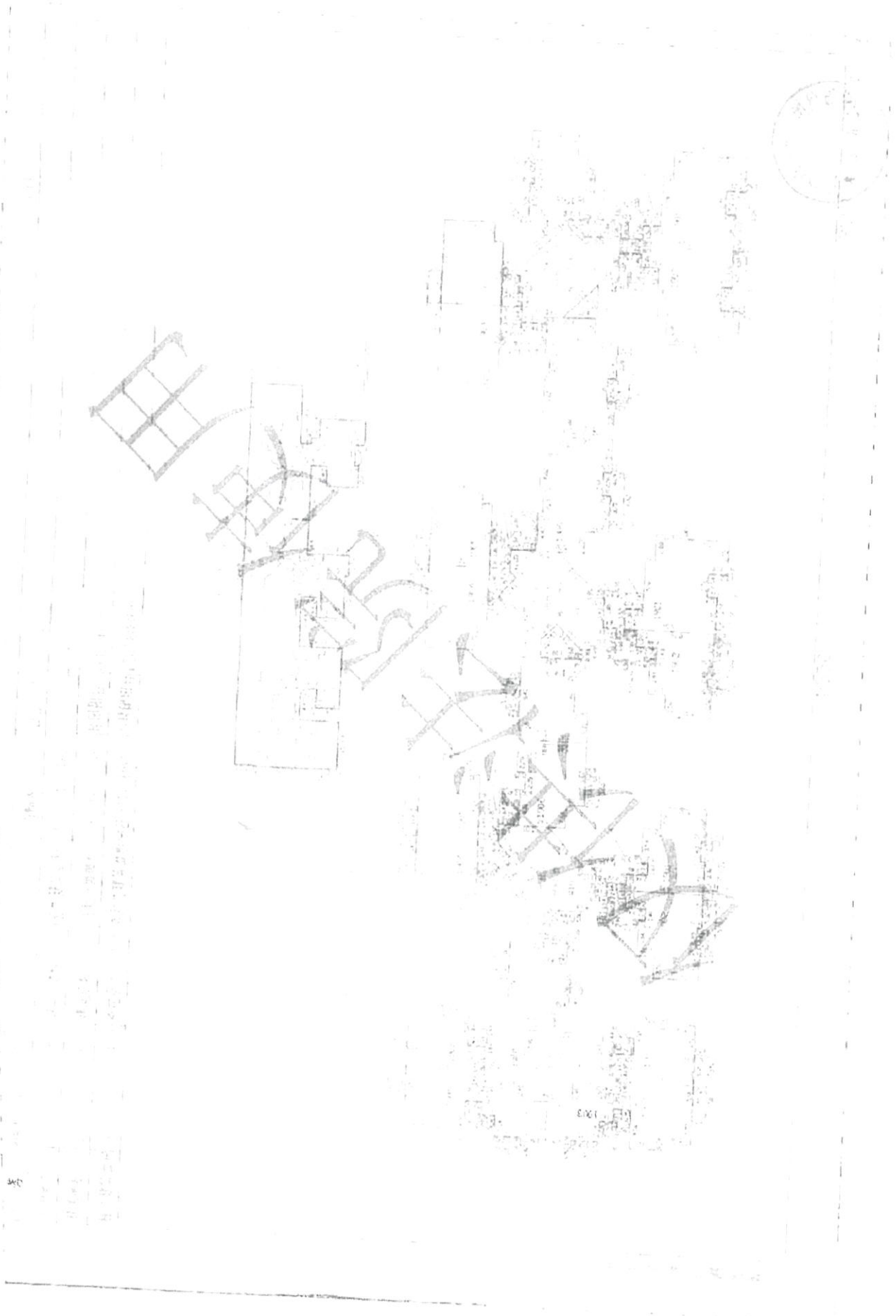
2. 本表可通过“广州不动产登记”微信公众号中的“查询互动—登记资料查询—不动产登记信息查询证明验证”功能或直接使用微信扫一扫本表右上角的“验证二维码”进行在线验证。

电脑查册人：UE00002836 校对入： 查册时间：2021-11-29 13:42:01

申请人：广州市中级人民法院《征询意见函》(2021) 粤 01 执 2423 号 查询目

的：办案 查册流水号：20211129KYTE

查询内容：登记 抵押 查封



广东启诚房地产土地资产评估与规划测绘有限公司实地查勘表

物业名称		广州市白云区恒雅街22号1905房					
交通通达度		周边有_____路公交车, 地铁出入口: _____站 _____米					
配套设施		商场 _____ 市场 _____ 医院 _____ 学校 _____		幼儿园 _____ 银行 _____ 公园 _____ 邮局 _____			
实际用途		商业(外街铺/内街铺/商场内铺) <input type="checkbox"/> 办公 <input type="checkbox"/> 住宅 <input checked="" type="checkbox"/> 公寓 <input type="checkbox"/> 厂房 <input type="checkbox"/> 仓库 <input type="checkbox"/> 车位 <input type="checkbox"/> 其他 _____					
物业管理		小区管理 <input checked="" type="checkbox"/> 大院管理 <input type="checkbox"/> 大厦管理 <input type="checkbox"/> 无管理(单体楼) <input type="checkbox"/> ; 管理费: _____元/月m ²					
空间布局		____房 ____厅 ____卫 ____厨 ____阳台 (复式 <input type="checkbox"/> 跃式 <input type="checkbox"/> 自行间隔 <input type="checkbox"/> 独立别墅 <input type="checkbox"/> 联排别墅 <input type="checkbox"/> 门面 _____米, 进深 _____米					
建筑功能		好 <input checked="" type="checkbox"/> 较好 <input type="checkbox"/> 一般 <input type="checkbox"/>		建筑结构		框架 <input checked="" type="checkbox"/> 砖混 <input type="checkbox"/> 钢结构 <input type="checkbox"/> 砖木 <input type="checkbox"/>	
景观		一线江/海景 <input type="checkbox"/> 江/海景 <input type="checkbox"/> 园景 <input type="checkbox"/> 山景 <input type="checkbox"/> 普通 <input type="checkbox"/>		噪音		安静 <input type="checkbox"/> 较安静 <input checked="" type="checkbox"/> 较嘈杂 <input type="checkbox"/>	
使用现状		在用 <input type="checkbox"/> 空置 <input type="checkbox"/> 出租 <input type="checkbox"/>		使用限制			
外观		美观 <input checked="" type="checkbox"/> 较美观 <input type="checkbox"/> 一般 <input type="checkbox"/>		层高		____米, 阁楼(无 <input type="checkbox"/> ; 有 <input type="checkbox"/> 约 ____米)	
朝向		____		建成年代		约10年(约2010年)	
层数		30		所在楼层		19	
公共部分	屋面	混凝土 铁皮 土瓦面 石棉瓦 琉璃瓦 波形釉面陶瓦 隔热砖、层					
	外墙	灰浆刷白 水刷石 玻璃马赛克 条形瓷砖 方形砖 涂料 清水墙 玻璃幕墙 铝扣板					
	梯间	天花(钙塑/扇灰/乳胶漆) 墙面(大理石/瓷砖/扇灰/乳胶漆) 地面(花岗岩/瓷砖/水泥砂浆/玻璃马赛克)					
室内(厅)	天花	灰浆刷白 乳胶漆 石膏线 吊顶(石膏板/铝扣板/艺术造型)					
	内墙	灰浆刷白 乳胶漆 喷涂 墙纸 瓷片墙裙 布艺 大理石 花岗岩					
	门窗	铝合金窗 铝塑窗 钢窗 外不锈钢防盗门 外实木门 门套 夹板门 铁门 卷闸门 拉闸门					
	地面	水泥砂浆 实/复合木地板 花岗岩 抛光砖 耐磨砖 水磨石 大理石 地毯 陶瓷					
室内(房)	天花	灰浆刷白 乳胶漆 石膏线 吊顶(石膏板/铝扣板)					
	内墙	灰浆刷白 乳胶漆 喷涂 墙纸 瓷片墙裙 布艺					
	门窗	铝合金窗 铝塑窗 钢窗 飘窗 豪华实木门 门套 夹板门					
	地面	水泥砂浆 实/复合木地板 花岗岩 抛光砖 耐磨砖 水磨石 大理石 地毯 陶瓷					
厨房		吊顶(石膏板/铝扣板) 瓷片到顶/墙裙 铝合金门/胶合板门/木门 地砖 防滑地砖 马赛克 成套橱柜					
卫生间		吊顶(石膏板/铝扣板) 瓷片到顶/墙裙 铝合金门/胶合板门/木门 地砖 防滑地砖 马赛克 浴缸					
阳台		天花(钙塑/扇灰/乳胶漆) 墙面(大理石/瓷砖/扇灰/乳胶漆) 地面(花岗岩/瓷砖)					
设备部分	水电	明装 <input type="checkbox"/> 暗装 <input type="checkbox"/>		停车场		室内 <input type="checkbox"/> 室外 <input type="checkbox"/> 地下车库 <input checked="" type="checkbox"/>	
	煤气	管道煤气 <input checked="" type="checkbox"/> 瓶装 <input type="checkbox"/>		空调		中央 <input type="checkbox"/> 分体 <input type="checkbox"/> 窗式 <input type="checkbox"/>	
	电梯	有 <input checked="" type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/> 3梯 6户		消防		消防栓 <input checked="" type="checkbox"/> 喷淋 <input checked="" type="checkbox"/> 报警铃 <input checked="" type="checkbox"/> 烟感 <input checked="" type="checkbox"/> 缺乏 <input type="checkbox"/>	
1.本人现场指认的房地产即是本次评估的估价对象, 以上实地查勘记录属实。						领勘人 _____	
2.因当事人原因, 估价人员未能进入室内进行查勘。						领勘人 _____	
备注		因当事人原因, 估价人员未能进入室内进行查勘。					

查勘人: 杜彩霞

查勘日期: 2022年2月10日



准予变更登记（备案）通知书

穗越市监内变字【2020】第04202009170262号

广东启诚房地产土地资产评估与规划测绘有限公司

经审查，申请变更（备案）：

经营范围，章程备案，住所（经营场所），董事备案，主营项目类别，名称。

提交的申请材料齐全，符合法定形式，我局决定准予变更登记（备案）。

登记机关：广州市越秀区市场监督管理局

二〇二〇年九月二十三日

详细变更（备案）内容

变更（备案）事项	原登记变更（备案）事项	登记变更（备案）事项	
住所（经营场所）变更	广州市越秀区广州大道中路205号402房	广州市越秀区东风东路840号第11层	
主营项目类别	商务服务业	专业技术服务业	
名称变更	广州启诚资产评估与土地房地产估价有限公司	广东启诚房地产土地资产评估与规划测绘有限公司	
变更前组织机构情况			
组织机构成员名称	职务	职务产生方式	是否法定代表人
张喜生	监事	选举	
李标	执行董事兼经理	选举	是
变更后组织机构情况			
组织机构成员名称	职务	职务产生方式	是否法定代表人
张喜生	监事	选举	
李标	经理	选举	是
黄跃南	执行董事	任命	

具体变动申报内容

申报事项	原申报事项	现申报事项
章程备案		准予章程备案
具体经营项目备案	资产评估服务；房地产估价；土地评估；土地整理、复垦；无形资产评估服务；房地产咨询服务；房地产中介服务；市场营销策划服务；市场调研服务；企业管理咨询服务	房地产估价；土地评估；房地产咨询服务；房地产中介服务；土地整理、复垦；土地规划服务；城市规划设计；无形资产评估服务；市场营销策划服务；市场调研服务；企业管理咨询服务；城乡规划编制；投资咨询服务；节能技术咨询、交流服务；测绘服务；工程技术咨询服务；房屋安全鉴定；工程造价咨询服务；编制工程概算、预算服务；工程结算服务；环境评估；水土保持监测；技术服务（不含许可审批项目）；资产评估服务
原组织机构代码证号： 721970568		统一社会信用代码号： 91440104721970568G
原执照注册号： 4401042014382		

重要提示：

- 1、查询企业公示信息请登录“国家企业信用信息公示系统（www.gsxt.gov.cn）”。
- 2、本营业执照不作为申报住所、场所所在建筑为合法建筑的证明，如涉及违法建设，由有关部门依法查处。



编号: S0412019056767G(1-1)
 统一社会信用代码
 91440104721970568G

营业执照

(副本)



名称 广东启诚房地产资产评估与规划测绘有限公司
 类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
 法定代表人 李标
 经营范围 专业技术服务业(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 伍佰万元(人民币)
 成立日期 2000年05月31日
 营业期限 2000年05月31日至长期
 住所 广州市越秀区东风东路840号第11层



国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>
 市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过
 国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告
 国家市场监督管理总局监制



房地产估价机构备案证书

证书编号：粤房估备字壹0100011

企业名称：广东启诚房地产土地资产评估与规划测绘有限公司

统一社会信用代码：91440104721970568G

法定代表人：李标

注册地址：广州市越秀区东风东路840号第11层

有效期：至 2023年08月31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10月23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. 00215704

28

姓名 / Full name

谭梓韵 Biao Li

性别 / Sex

女 Male

身份证件号码 / ID No.

440682198708216321

注册号 / Registration No.

4420180092

执业机构 / Employer

广东启诚房地产土地资产评估与规划测绘有限公司

有效期至 / Date of expiry

2024-05-11

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.



发证机关

No. 00217114

姓名 / Full name

杜彩霞

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

441802198402022022

注册号 / Registration No.

4420210248

执业机构 / Employer

广东启诚房地产土地资产评估与规划测绘有限公司

有效期至 / Date of expiry

2024-04-06

持证人签名 / Bearer's signature





编号: S0412019056767G(1-1)
统一社会信用代码
91440104721970568G

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 广东启诚房地产土地资产评估与规划测绘有限公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
法定代表人 李标
经营范围 专业技术服务业(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://crs.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 伍佰万元(人民币)
成立日期 2000年05月31日
营业期限 2000年05月31日至长期
住所 广州市越秀区东风东路840号第11层



登记机关

2021年07月22日

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过
国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

国家市场监督管理总局监制



房地产估价机构备案证书

证书编号：粤房估备字壹0100011

企业名称：广东启诚房地产土地资产评估与规划测绘有限公司

统一社会信用代码：91440104721970568G

法定代表人：李标

注册地址：广州市越秀区东风东路840号第11层

有效期：至 2023年08月31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10月23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. 00215704

28

姓名 / Full name

谭梓韵 Biao Li

性别 / Sex

女 Male

身份证件号码 / ID No.

440682198708216321

注册号 / Registration No.

4420180092

执业机构 / Employer

广东启诚房地产土地资产评估与规划测绘有限公司

有效期至 / Date of expiry

2024-05-11

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.



发证机关

No. 00217114

姓名 / Full name

杜彩霞

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

441802198402022022

注册号 / Registration No.

4420210248

执业机构 / Employer

广东启诚房地产土地资产评估与规划测绘有限公司

有效期至 / Date of expiry

2024-04-06

持证人签名 / Bearer's signature



