

房地产估价报告

估价项目名称：广州市增城区新塘镇凤凰城广场步行街（南）4号302房
因执行案件需要的房地产价值评估

估价委托人：广州市天河区人民法院

房地产估价机构：广东卓越土地房地产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：李建林（注册证号：4420110086）

黄颂扬（注册证号：4420180146）

估价报告出具日期：2022年1月18日

估价报告使用有效期：2022年1月18日至2023年1月17日

估价报告编号：粤卓越评[2022]房01第0060号



致估价委托人函

广州市天河区人民法院：

承蒙贵院委托，我对广州市增城区新塘镇凤凰城广场步行街（南）4号302房的住宅房地产进行了估价，注册房地产估价师本着独立、客观、公正的原则，在对估价对象进行了实地查勘、广泛收集有关市场信息和估价对象信息的基础上，全面分析了影响估价对象市场价格的因素，采用科学的方法进行测算，现将估价结果报告如下：

1、估价目的：为估价委托人执行案件的需要提供房地产价值参考。

2、估价对象：

产权证名称及编号	权属人	地址	房屋用途	土地使用年限	评估建筑面积 (m ²)
《广州市不动产登记查册表》(不动产登记字号：17登记12580101)	陆福士、王少艳	广州市增城区新塘镇凤凰城广场步行街（南）4号302房	住宅	土地使用终止日期：2071-12-18	99.27

3、价值时点：结合估价目的，确定以现场勘察日2021年12月31日为价值时点。

4、价值类型：本估价报告的估价结果，是指估价对象在价值时点、设定用途和符合本报告设定条件下的房地产市场价格。

5、估价方法：采用比较法和收益法进行评估。

6、估价结果：

估价对象评估建筑面积：99.27平方米

房地产单价：18310元/平方米

房地产总价：1817634元

(大写：人民币壹佰捌拾壹万柒仟陆佰叁拾肆元整)

7、特别提示

(1) 估价报告使用期限：在房地产市场波动不大的情况下，至2023年1月17日。

(2) 现场勘查时，因客观原因未能对估价对象内部的装修和布局等实物状况进行勘查，

估价人员仅对估价对象所处的小区地理位置和外观进行勘查。在本次评估过程中，结合本次估价目的以及司法委托的一般操作惯例，根据估价对象周边类似物业的装修、使用情况，综合权衡后确定估价对象的房地产价值，假定估价对象室内为普通装修、内部水电及相关设施设备较完备。在此提醒报告使用者注意。

(3) 估价委托人未提供估价对象是否存在租约等相关情况资料，估价师根据估价经验未能获悉其租约情况，故本次评估设定估价对象不存在租约限制，请本报告使用者注意。

广东卓越土地房地产评估咨询有限公司

法定代表人：



2022年1月18日

目 录

注册房地产估价师声明	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	7
六、价值类型	7
七、估价原则	7
八、估价依据	8
九、估价方法	9
十、估价结果	10
十一、注册房地产估价师	10
十二、实地查勘期	10
十三、估价作业期	10
附 件	11
一、《广东省广州市天河区人民法院司法委托评估委托书》（委托号：（2021）粤 0106 房评字第 00620 号）	11
二、《广州市不动产登记查册表》（不动产登记字号：17 登记 12580101）复印件	11
三、估价对象位置图	11
四、估价对象现场图片	11
五、估价机构营业执照复印件	11
六、房地产估价机构备案证书复印件	11
七、估价师注册证书复印件	11

注册房地产估价师声明

我们郑重声明：

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。

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。有关假设限制条件详见“估价假设和限制条件”以及估价报告正文中的相关说明。对本估价报告揭示的相关事项所引起的法律责任，本估价机构以及估价人员不承担相应责任。

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。



4、注册房地产估价师是按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（国家标准 GB/T50291-2015）的规定进行估价工作，撰写估价报告。

5、本次估价，因客观原因未能进入室内勘察。我司注册房地产估价师黄颂扬于 2021 年 12 月 31 日对估价对象的实地查勘仅限于其外观及其周边环境，无法对被遮盖、未暴露及难以接触的部分进行查勘。在本次评估过程中，估价人员在征得估价委托人的同意后，结合司法委托评估的一般操作惯例，本次参照周边类似物业的普通装修档次进行设定评估。另，我们对勘察的客观性、真实性、公正性承担责任，除非另有协议，我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。

6、没有第三方公司或个人对本估价报告提供重要的专业帮助。

7、本估价报告是本估价机构根据估价目的，遵循估价原则，采用科学合理的估价方法，在认真分析现有资料基础上，经过测算，结合估价经验与对影响房地产市场价格因素进行分析，为估价委托人执行案件的需要提供房地产市场价值参考。

8、参与本次估价的中国注册房地产估价师：

姓名	注册号	签名	签名日期
李建林	4420110086		2022 年 1 月 18 日
黄颂扬	4420180146		2022 年 1 月 18 日

估价假设和限制条件

一、估价的假设条件

（一）一般假设

1、本估价报告的估价结果采用公开市场价值标准，是在公开市场条件下形成的客观、合理价值。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。

2、估价对象的权利人合法取得土地使用权和房屋所有权，并已按规定支付完有关税费。

3、本报告以估价对象外部及未能进行检验的内部结构在价值时点处于完好状态，并能以其对应用途的使用功能为假设前提。

4、估价对象能够按照设定用途持续使用，并产生相应的收益。任何有关估价对象的运作方式、程序符合国家和地方的有关法律、法规。

5、估价委托人和相关当事人提供的资料属实。

6、注册房地产估价师已对房屋安全、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。

（二）未定事项假设

无未定事项假设。

（三）背离事实假设

1、根据估价委托人提供的《广州市不动产登记查册表》复印件记载，价值时点时，估价对象已办理抵押登记，抵押权利人为珠海华润银行股份有限公司广州分行，债务履行起始时间为 2017 年 6 月 13 日，债务履行结束时间为 2047 年 6 月 13 日；至价值时点，未见涂销抵押登记（详见附件 2）。根据本次估价目的，本次估价不考虑抵押权因素对估价结果产生的影响，在此提醒报告使用者注意。

2、根据估价委托人提供的《广州市不动产登记查册表》复印件记载，价值时点时，估价对象处于查封状态。①查封机关为广州市天河区人民法院，查封登记字号：21 登记 13027609，查封登记时间：2021-02-09，查封类型：查封，查封范围：全部查封；②查封机关为广州市增城区人民法院，查封登记字号：21 登记 13084070，查封登记时间：2021-05-20，查封类型：轮候查封，查封范围：部分查封。根据本次估价目的，本次估价不考虑估价对象已被查封因素的影响，在此提醒报告使用者注意。

（四）不相一致假设

无不相一致假设。

（五）依据不足假设

1、现场勘查时，因客观原因未能对估价对象内部的装修和布局等实物状况进行勘查，估价人员仅对估价对象所处的小区地理位置和外观进行勘查。在本次评估过程中，结合本次估价目的以及司法委托的一般操作惯例，根据估价对象周边类似物业的装修、使用情况，综合权衡后确定估价对象的房地产价值，假定估价对象室内为普通装修、内部水电及相关设施设备较完备。在此提醒报告使用者注意。

2、估价委托人未提供估价对象是否存在租约等相关情况资料，估价师根据估价经验未能获悉其租约情况，故本次评估设定估价对象不存在租约限制，请报告相关使用者注意。

二、估价限制条件

（一）本估价报告结果为估价对象在价值时点满足本报告设定条件下的房地产价值，估价结果不考虑抵押权等他项权的影响。该估价结果只为估价委托人执行案件需要提供参考，不做其他用途。

（二）在房地产市场没有重大变化的前提下，估价报告使用的有效期为一年，即自 2022 年 1 月 18 日至 2023 年 1 月 17 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。

（三）估价委托人及当事人对其所提供的相关资料、各种数据的合法性、真实性和可靠性负责，并承担相应的法律责任。若由于估价委托人或当事人提供虚假的情况和失效的资料致使估价结果失实，由资料提供方负完全责任。

（四）本报告中有关估价对象的权属状况、建筑面积等内容以估价委托人提供的《广州市不动产登记查册表》（不动产登记字号：17 登记 12580101）记载为准，估价对象建筑面积 99.27 平方米，故本报告按估价对象建筑面积 99.27 平方米进行评估测算。估价人员并没有对以上建筑面积进行测量，也没有到当地相关部门调查核实估价对象的房屋权属状况，如有差异应以当地相关行政主管部门确认为准，估价结果应作相应调整或者重新评估。

（五）未经本估价机构书面同意，本估价报告不得向委托人和按规定报送的有关部门以外的单位和个人提供；本估价报告的全部或任一部分内容不得用于公开的文书中，也不得以任何方式公开发表。因报告使用者使用不当而造成的责任和纠纷与本估价机构无关。

三、其他需要说明的事项

（一）本估价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的因素对估价结论的影响。

（二）本估价报告采用的币种为人民币，估价结果已包含土地和建筑物的价值。

（三）本估价报告不对房地产权属负责，亦未考虑其权属状况对估价对象价值的影响。

（四）我公司估价人员对估价对象的实地查勘仅限于其外观及其周边环境，无法对被遮盖、未暴露及难以接触的部分进行查勘。

（五）对于估价中可能存在影响估价结果的其他瑕疵事项，估价委托人在委托估价时未

作特别说明的，在估价人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，本公司及估价人员不承担相关责任。

（六）本次评估是基于上述假设和限制条件成立的，如以上假设和限制条件发生变化，本报告结果必须相应调整。

（七）本报告书含若干附件，与报告书正文具有同等效力，不可分割对待

（八）估价委托人以及相关部门在使用本估价报告时，对因忽视本估价报告揭示的相关事项所引起的相关法律责任，本估价机构以及评估专业人员不承担任何责任。

（九）本报告由广东卓越土地房地产评估咨询有限公司负责解释。

（本页以下为空白）

房地产估价结果报告

一、估价委托人

估价委托人名称：广州市天河区人民法院

地址：广州市天河区东圃明镜路1号

联系人：李靖欣

联系电话：020-83008994

二、房地产估价机构

房地产估价机构名称：广东卓越土地房地产评估咨询有限公司

法定代表人：陈智华

机构地址：广州市天河区长福路217号G201单元（仅限办公）

房地产评估资质级别：壹级

资质证书编号：粤房估备字壹0100010

联系人：亢冬伟

联系电话：020-87371987

邮政编码：510650

三、估价目的

为估价委托人执行案件的需要提供房地产价值参考。

四、估价对象

（一）估价对象范围

估价对象为广州市增城区新塘镇凤凰城广场步行街（南）4号302房，评估建筑面积为99.27平方米，包括房屋建筑物产权和对应的土地使用权，不含动产、债权债务、特许经营权等其他财产权益。

（二）估价对象基本状况

1、名称：广州市增城区新塘镇凤凰城广场步行街（南）4号302房住宅房地产。

2、坐落：估价对象位于广州市增城区新塘镇凤凰城广场步行街（南）4号302房，所在住宅小区为碧桂园凤凰城凤妍苑，所在宗地东、南均至小区道路，西、北均至内街。区域内主要由广园快速路构成对外交通，附近有“凤凰城交通中心”等公交站，有增城26路、增城48路等公交车途经，交通便捷程度较好；附近有碧桂园凤凰城中英文学校、银行、超市等，公共配套设施较完善。

3、规模、用途、权属等其他基本状况：

序号	权属人	名称	坐落	评估建筑面积 (m ²)	用途	产权证明	其他需要说明的状况
1	陆福士、王少艳	广州市增城区新塘镇凤凰城广场步行街(南)4号302房住宅房地产	广州市增城区新塘镇凤凰城广场步行街(南)4号302房	99.27	住宅	《广州市不动产登记查册表》 (不动产登记字号: 17 登记 12580101)	无
合计	-	-	-	99.27	-	-	-

(三) 土地实物状况

- 1、名称: 广州市增城区新塘镇凤凰城广场步行街(南)4号302房住宅房地产。
- 2、四至: 东、南均至小区道路, 西、北均至内街。
- 3、用途: 住宅。
- 4、共用地面积: 15945.23 平方米。
- 5、形状: 较规则。
- 6、土地使用年期: 土地使用终止日期: 2071-12-18。
- 7、地形地势: 所处土地地形较平坦, 地势平缓, 地质条件较好。
- 8、开发程度: 宗地红线外“六通”(通路、供水、排水、通电、通讯, 通气), 宗地红线内场地平整, 已完成开发建设, 建有一栋钢筋混凝土 17 层商住楼。

(四) 建筑物基本状况

- 1、建筑结构及总层数、所在层数: 钢筋混凝土 17 层、位于第 3 层。
- 2、建筑规模: 99.27 平方米。
- 3、房屋功能: 住宅。
- 4、设施设备: 配备有水电系统、电梯、消防、燃气、监控等, 设施设备较完善。
- 5、装饰装修:

外墙装修情况: 方形瓷砖;

内部装修情况: 现场勘查时, 因客观原因未能对估价对象内部的装修和布局等实物状况进行勘查, 估价人员仅对估价对象所处的小区地理位置和外观进行勘查。在本次评估过程中, 结合本次估价目的以及司法委托的一般操作惯例, 根据估价对象周边类似物业的装修、使用情况, 综合权衡后确定估价对象的房地产价值, 假定估价对象室内为普通装修、内部水电及相关设施设备较完备。在此提醒报告使用者注意。
- 6、层高: 未能入内查勘, 设定正常层高。
- 7、空间布局: 所在楼层两梯四户, 本次评估设定室内空间布局较合理。
- 8、维护状况、完损状况: 现场勘查房屋结构完整, 属完好房, 维护保养情况较好, 综合成新率为八成五新。

五、价值时点

结合估价目的，确定以现场勘察日 2021 年 12 月 31 日为价值时点。

六、价值类型

1、价值类型：市场价值。

2、价值定义内涵：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

（一）合法原则

估价时遵循国家和地方政府颁布的相关法令、法规、条例和政策。

估价人员根据《中华人民共和国国家标准房地产估价规范》等相关法律法规，在法律规定的条件下对估价对象进行评估，对评估资料的合理、合法性进行了甄别，在设定价值定义时，按合法原则对估价对象的用途、剩余使用年限等条件进行了设定。价值时点时，根据委托人提供的产权资料显示，估价对象法定用途为住宅，满足合法原则要求。

（二）独立、客观、公正原则

要求估价机构有完全独立性，估价机构和估价人员与估价对象及相关当事人没有利害关系，不受外部干扰因素影响，从实际出发，公平合理地进行估价。

本报告估价人员未受第三方影响，与委托人也无利益关系约束，估价人员严格按照国家、地方的有关规定，以公正、公平的态度和良好的职业道德对估价对象进行评估。

（三）最高最佳利用原则

应以估价对象的最高最佳利用为前提进行。在合法利用前提下，房地产只有在最高最佳利用状态下才能发挥最大效用。最高最佳利用应是法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象产生最高价值的利用方式。

估价对象房屋用途为住宅，房屋使用现状为住宅，估价人员认为，估价对象的现状利用在法律允许的前提下能与周围环境协调并达到最有效利用，本次评估设定用途为住宅，符合最高最佳利用原则。

（四）价值时点原则

价值时点原则要求房地产估价结果是估价对象在价值时点时的客观合理价格或价值。在测算中估价人员已对相关的可比实例进行了分析与相应的期日修正。

（五）替代原则

房地产价格遵循替代原则。某宗房地产价格，受与其用途相同、区位相近、具有可替代性的其它房地产价格的影响和牵制。在市场竞争机制作用下，其价格趋同或趋于一致。

本次评估选用了比较法和收益法对估价对象进行测算，估价人员在实例的选取中遵循替

代原则，结合实际状况，选取相同用途，区位相近且居住氛围类似，具有可替代性的可比实例。

（六）综合分析原则

在房地产市场中，房地产价格受一般因素（自然、社会、经济、政策等）、区域因素（繁华程度、交通便捷程度、环境状况、公共配套设施完备程度等）、实物因素（建筑结构、平面布置、装修状况、设施设备、面积大小、新旧程度等）诸多因素的影响，因而进行房地产估价时，必须从综合的角度出发，全面分析作用于房地产价格的各种因素。

本次评估中估价人员对估价对象权益状况、区位状况、所在路段的居住环境、区位规划前景及房地产市场环境等因素进行了详细的分析，并在测算中对影响因素进行了相应的量化，以计算出合理准确的估价结果。

八、估价依据

（一）有关法律、法规文件

1、《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日，十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过关于修改土地管理法、城市房地产管理法的决定，自2020年1月1日起施行）；

2、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日，十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过关于修改土地管理法、城市房地产管理法的决定，自2020年1月1日起施行）；

3、《中华人民共和国民法典》（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）；

4、《国家税务总局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3月28日）；

5、《国家税务总局关于发布〈纳税人转让不动产增值税征收管理暂行办法〉的公告》（国家税务总局2016年14号，2016年3月31日）；

6、《国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点有关税收征收管理事项的公告》（国家税务总局公告〔2016〕第23号）；

7、《财政部、国家税务总局关于营改增后契税、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）；

8、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员第二十一次会议于2016年7月2日通过，自2016年12月1日起施行）；

9、《关于印发〈人民法院委托评估工作规范〉的通知》（法办〔2018〕273号）；

10、《广州市建设工程造价管理站关于发布广州市房屋建筑工程2020年参考造价的通知》（穗建造价〔2021〕30号）；

11、国务院、地方政府及有关部门颁布的法律、法规。

(二) 技术规范标准

1、《中华人民共和国国家标准房地产估价规范》(GB/T50291-2015, 2015年12月1日起实施);

2、《中华人民共和国国家标准房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013, 2014年2月1日起实施)。

(三) 委托人提供的资料

1、《广东省广州市天河区人民法院司法委托评估委托书》(委托号:(2021)粤0106房评字第00620号);

2、《广州市不动产登记查册表》(不动产登记字号:17登记12580101)复印件。

(四) 估价人员调查资料

1、估价人员实地勘察、摄影及调查记录获取的资料;

2、房地产市场相关信息;

3、中国人民银行公布的人民币存、贷款利率;

4、其他所需的调查资料。

九、估价方法

根据《房地产估价规范》，一般估价方法包括比较法、收益法、成本法、假设开发法等。

估价人员认真分析所掌握的资料结合周边同类房地产市场状况，结合估价对象的具体特点及估价目的，选取适当的估价方法对估价对象进行评估。

(一) 估价方法的选取

1、鉴于估价对象所在地区房地产市场发育充分，区域内类似房地产的市场交易实例较多，宜采用比较法进行评估。

2、估价对象用途为住宅，属收益性物业，所在区域的住宅房地产租赁活动旺盛，出租实例较容易取得，且相关收益参数均可确定，宜采用收益法进行评估。

3、现时住宅用途房地产价格与成本关联性弱，房地产的开发成本不能准确反映房地产的实际市场价值，故不适宜采用成本法。

4、估价对象属于建成并已投入使用的物业，非待开发建设物业，不产生后续开发成本，故不适宜采用假设开发法作为评估方法。

综上所述，本报告采用比较法和收益法进行评估。

(二) 估价方法的介绍

1、“比较法”就是在求取估价对象的价格时，根据替代原则，将估价对象与在较近时期内已发生交易的类似房地产交易实例进行对照比较，并依据后者已知的价格，参照该房地产

的交易情况、市场状况、房地产状况（区位、实物、权益等）等差别，修正得出估价对象在价值时点的市场价格的方法。

2、“收益法”又称收益资本化法、收益还原法，是预测估价对象的未来收益，然后利用报酬率或资本化率、收益乘数将其转换为价值来求取估价对象的方法。收益法的本质是以房地产的预期未来收益为导向求取估价对象的价值。

十、估价结果

估价人员根据估价目的，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项目价值因素的分析，确定估价对象在2021年12月31日估价结果为：

估价结果汇总表

币种：人民币

地址	评估建筑面积 (平方米)	房地产单价 (元/平方米)	房地产总价 (元)
广州市增城区新塘镇凤凰城广场步行街(南)4号302房	99.27	18,310	1817634 (大写：壹佰捌拾壹万柒仟陆佰叁拾肆元整)

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
李建林	4420110086		2022年1月18日
黄颂扬	4420180146		2022年1月18日

十二、实地查勘期

2021年12月31日

十三、估价作业期

2021年12月20日至2022年1月18日

(本页以下为空白)

附 件

一、《广东省广州市天河区人民法院司法委托评估委托书》（委托号：（2021）粤0106房评字第00620号）

二、《广州市不动产登记查册表》（不动产登记字号：17登记12580101）复印件

三、估价对象位置图

四、估价对象现场图片

五、估价机构营业执照复印件

六、房地产估价机构备案证书复印件

七、估价师注册证书复印件

（本页以下为空白）

广东省广州市天河区人民法院
司法委托评估委托书

案号	(2021)粤0106执17188号	委托号	(2021)粤0106房评字第00620号
申请人	珠海市华润银行股份有限公司广州分行	被执行人	王少艳
联系电话	陈 18922666166 黄 15622372029	联系电话	18925091829
居住人/承租人/保管人			
受托机构	广东卓越土地房地产评估咨询有限公司		
委托事项	广州市增城区新塘镇凤凰城广场步行街(南)4号302房		
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)(020-83008994、83008540)，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陆份，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）李靖欣，83008994、83008540
备注	评估报告请寄回广州市天河区东圃明镜路 1 号天河区法院执行局（司法委托组）；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	1.广州市不动产登记查册表壹份(不动产登记字号:17 登记 12580101)

广州市天河区人民法院
二〇二一年十二月二十日



评价二维码

广州市不动产登记查册表

不动产单元号:440183108023GB00002F00090640

坐落:增城区新塘镇凤凰城广场步行街(南)4号302房



验证二维码

21-1718

不动产自然状况登记信息	
不动产登记字号: 17 登记 12580101	权属状态: 现势
不动产权证书号: 粤(2017)广州市不动产权第 10044209 号, 粤(2017)广州市不动产权第 10044210 号	
权利类型: 国有建设用地使用权/房屋所有权	面积: 99.27 平方米
权利性质: 出让	不动产使用年限: 70
不动产使用期限(起始): 2001-12-19	不动产使用期限(终止): 2071-12-18
登记时间: 2017-08-01	注销时间:

宗地状况	宗地代码: 440183108023GB00002	
	宗地面积: 333424.6795	用途: 城镇住宅用地
	宗地四至-东: -	宗地四至-南: -
	宗地四至-西: -	宗地四至-北: -
	等级: 十类	价格:
	权利设定方式: 地表	容积率: 无
	建筑密度: 0.100000001490116	建筑限高: 99

房地状况	登记类型: 持证登记(换证登记)	登记原因: 持证登记(换证登记)
	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: /15945.23 平方米	幢占地面积/建基面积: 15943.806 平方米 /
	建筑面积: 99.27 平方米	专有建筑面积: 80.1700 平方米
	分摊建筑面积: 19.1000 平方米	总层数: 17
	所在层: 3	房屋性质: 商品房
	竣工时间:	房地产交易价格: 人民币 73.57 万元

权利人登记信息		
不动产权证书号: 粤(2017)广州市不动产权第 10044209 号		
权利人: 陆福士	占有部分: 共同共有	共有方式: 共同共有
证件种类: 居民身份证	证件号: 440921198505035436	性别: 男
所有权取得方式: 购买		国家/地区: 中华人民共和国



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, 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: UE00003286 校对对: 查册时间: 2021-10-12 10:54:49

申请人: 广州市天河区人民法院 王晓丽 柯天平 查询目的: 办案 查册流水号: 20211012LOCJ

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:440183108023GB00002F00090640

坐落:增城区新塘镇凤凰城广场步行街(南)4号302房

权利人登记信息			
不动产权证书号: 粤(2017)广州市不动产权第10044210号			
权利人: 王少艳	占有部分: 共同共有	共有方式: 共同共有	
证件种类: 居民身份证	证件号: 610502198608296867	性别: 女	国家/地区: 中华人民共和国
所有权取得方式: 购买			

本案没有居住权登记信息数据!

登记附记:

*此共用土地面积是整幢楼房的产权人共同使用。

原证号: 1220110702、1220110703。

本案没有其他附记数据!

查册附注信息:

办案状态: 否

抵押权登记信息

抵押权人	珠海华润银行股份有限公司 广州分行	权属状态	现势
抵押人	陆福士,王少艳	抵押方式	最高额抵押
抵押范围(权利部位)			
权利面积	99.27平方米	权利价值	
登记时间	2017-08-01	债权数额	人民币168万元
抵押设立时间	2017-06-13	存续期限	
债务履行起始时间	2017-06-13	债务履行结束时间	2047-06-13
注销时间		他项案号	17登记12580101
不动产登记证明号/他项证号	粤(2017)广州市不动产权证明第10054439号	注销案号	
附记	该宗房地产担保王少艳申请最高额抵押人民币168万元, 债权确定期间2017-06-13至2047-06-13。		

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13027609	查封登记时间	2021-02-09

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: UE00003286 校对入: 查册时间: 2021-10-12 10:54:49

申请人: 广州市天河区人民法院 王晓丽 柯天平 查询目的: 办案 查册流水号:

20211012L0CJ

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：440183108023GB00002F00090640

坐落：增城区新塘镇凤凰城广场步行街（南）4号302房

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	(2021)粤0106民初2928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	2021-02-09	查封结束时间	2024-02-08
附记	编：2021-301 原告：珠海华润银行股份有限公司广州分行 根据(2021)粤0106民初2928号协执，查封该业。		

查封登记信息			
查封机关	广州市增城区人民法院	权属状态	现势
查封登记字号	21 登记13084070	查封登记时间	2021-05-20
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
查封文号	(2021)粤0118财保278号	查封期限(月)	36
查封范围	部分查封		
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	编：2021-1465 申请人：王艳华 根据(2021)粤0118财保278号协执，轮候查封王少艳名下该房产占有的份额，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：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：UE00003286 校对入： 查册时间：2021-10-12 10:54:49

申请人：广州市天河区人民法院 王晓丽 柯天平 查询目的：办案 查册流水号：

20211012LOCJ

查询内容：登记 抵押 查封

估价对象位置示意图



估价对象现场照片



外观



门牌



估价师现场



入户门



电梯



周边状况



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. 00191449

姓名 / Full name

李建林

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

440184198210073971

注册号 / Registration No.

4420110086

执业机构 / Employer

广东卓越土地房地产评估咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-01-14

持证人签名 / Bearer's signature

李建林



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. 00215708

姓名 / Full name

曾标聪

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

440111198610272779

注册号 / Registration No.

4420180082

执业机构 / Employer

广东卓越土地房地产评估咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2024-05-11

持证人签名 / Bearer's signature

曾标聪

