



诚正土地房地产评估

Chengzheng Land Real Estate Appraisal



# 珠海诚正土地房地产评估有限公司

Zhuhai Chengzheng Land Real Estate Appraisal Co., Ltd

---

Add: 珠海市吉大建业一路3号 电子科技大厦202室

Tel: 0756-3338661 3338696 3338221



(2021)粤0402执1602号

经办人: 梁钊、曾永胜

## 房地产拍卖估价报告

估价报告编号: 珠诚正估字第 2022F0008 号

估价项目名称: 位于中山市坦洲镇七村坑冲横巷 29 号的房  
地产拍卖价值评估

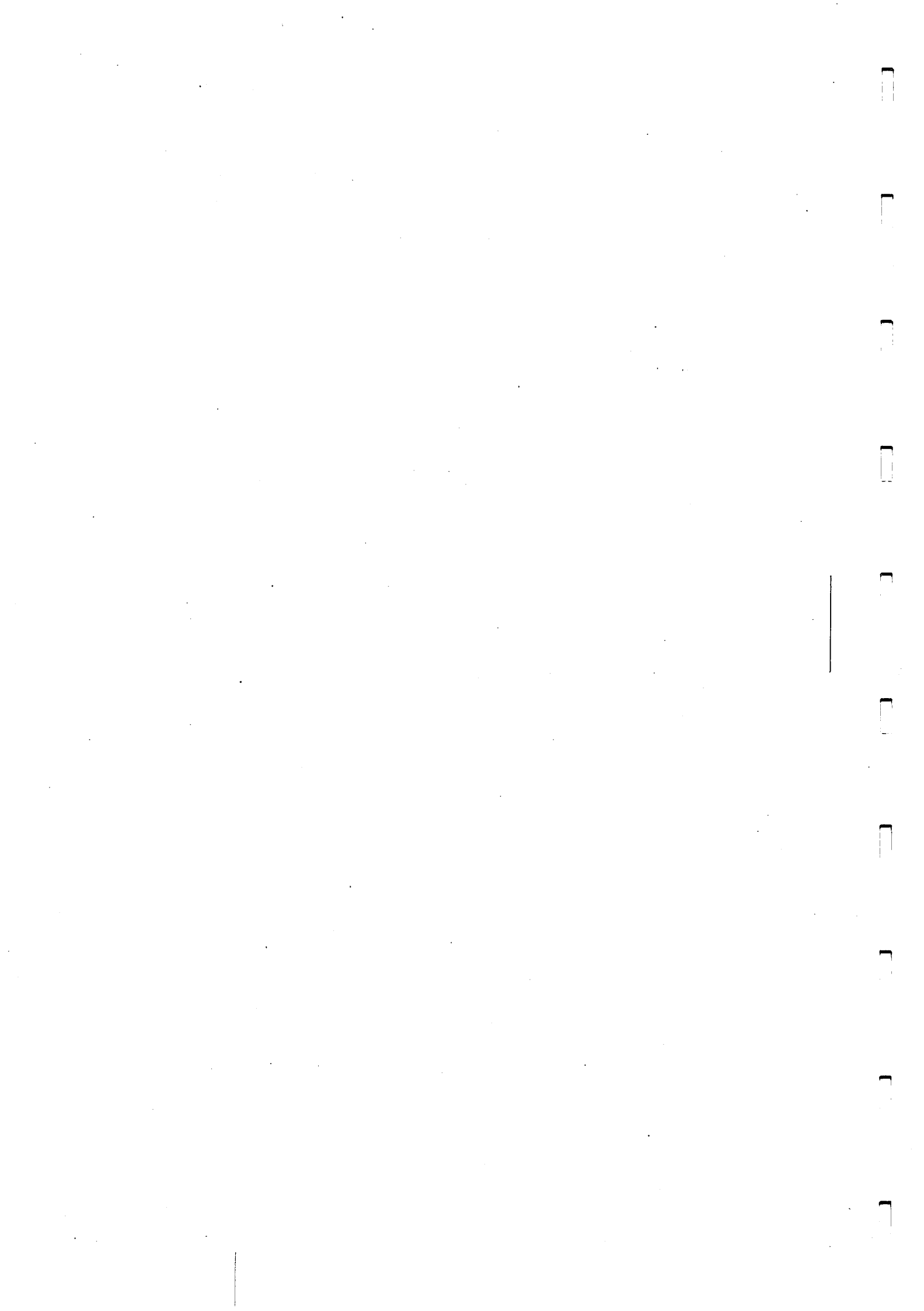
估价委托人: 珠海市香洲区人民法院

估价机构: 珠海诚正土地房地产资产评估有限公司

注册房地产估价师: 白亚鹏 注册证号: 4420050076 号

刘丽君 注册证号: 4420180094 号

估价报告出具日期: 2022 年 10 月 19 日



## 致估价委托人函

珠海市香洲区人民法院：

受委托，我司对位于中山市坦洲镇七村坑冲横巷 29 号的房地产进行价值评估，本机构在充分调查、了解和现场勘查评估对象实际情况的基础上，遵循独立、客观、公正的原则，按照国家规定的技术标准和评估程序，选用合理的评估方法，经过计算和论证，确定估价对象估价情况如下：

**估价目的：**以司法裁决为目的进行价值评估提供参考依据。

**估价对象：**中山市坦洲镇七村坑冲横巷 29 号（建筑面积为 791.18 平方米），用途为住宅，权利人为张建。

**价值时点：**2022 年 10 月 19 日

**价值类型：**市场价值

**估价方法：**比较法、收益法、成本法

**估价结果：**估价对象于估价时点的房地产市场价值为人民币 3,443,215 元。无注册房地产估价师知悉的各项法定优先受偿款，因此确定估价对象拍卖价值为人民币 3,443,215 元（大写：人民币叁佰肆拾肆万叁仟贰佰壹拾伍元整）；单价为 4,352 元/平方米。详细如下：

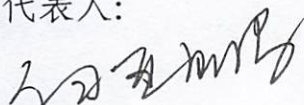
项 目	权利人	用途	结构	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总价 (元)
中山市坦洲镇七村坑冲横巷 29 号	张建	住宅	混合、 钢结构	791.18	4,352	3,443,215

**特别提示：**1. 估价对象的合法证载面积为 172.04 平方米，《测绘成果报告书》的总面积为 791.18 平方米，其中加建、改建的面积为 619.14 平方米。

2. 受香洲区人民法院委托，本次评估为对房屋现状的评估。

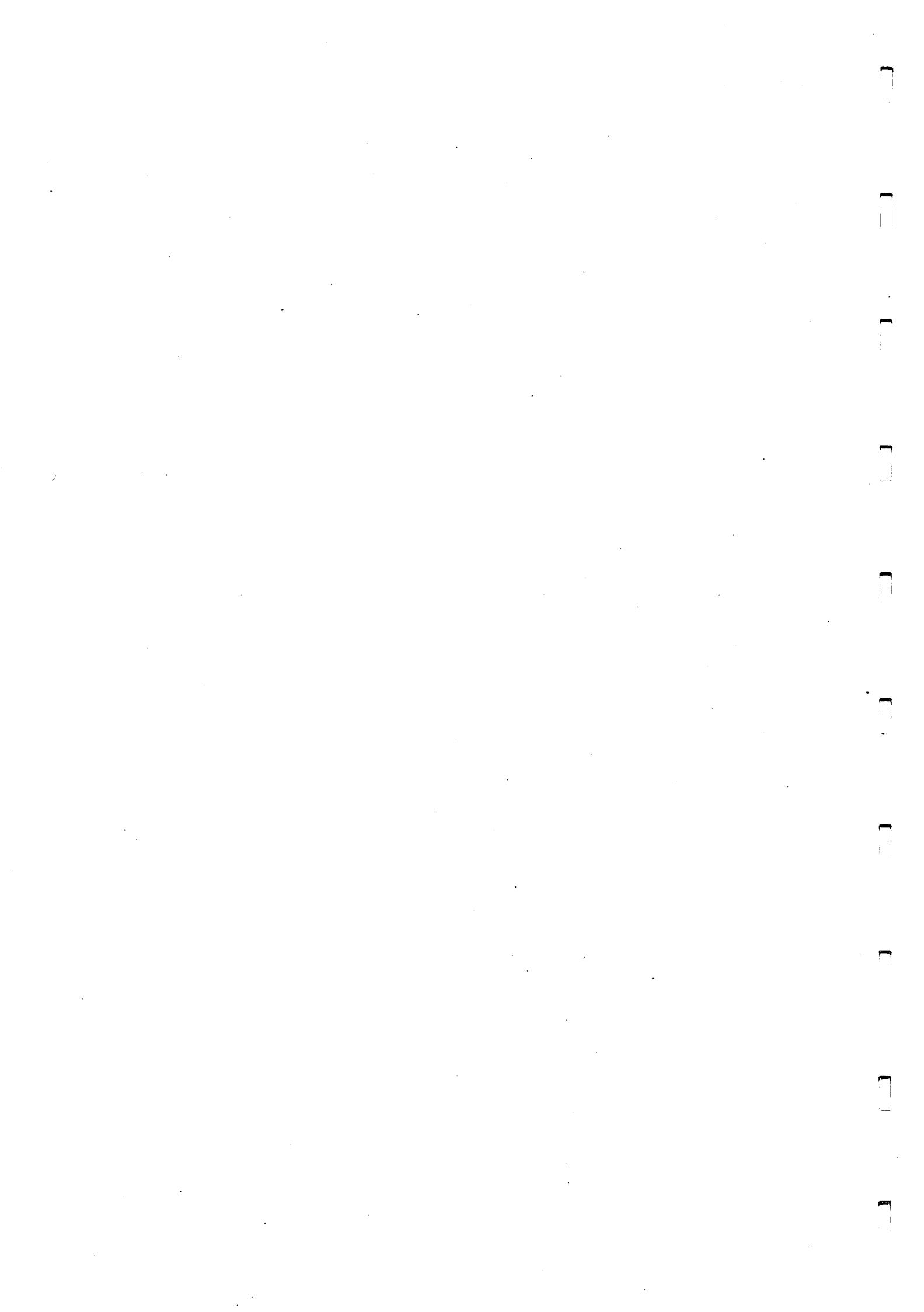
3. 提请估价委托人和报告使用者，使用本评估报告时应注意本评估报告中所载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对估价结果的影响。详细过程及有关说明，见后附的《估价结果报告》

法定代表人：



珠海诚正土地房地产资产评估有限公司

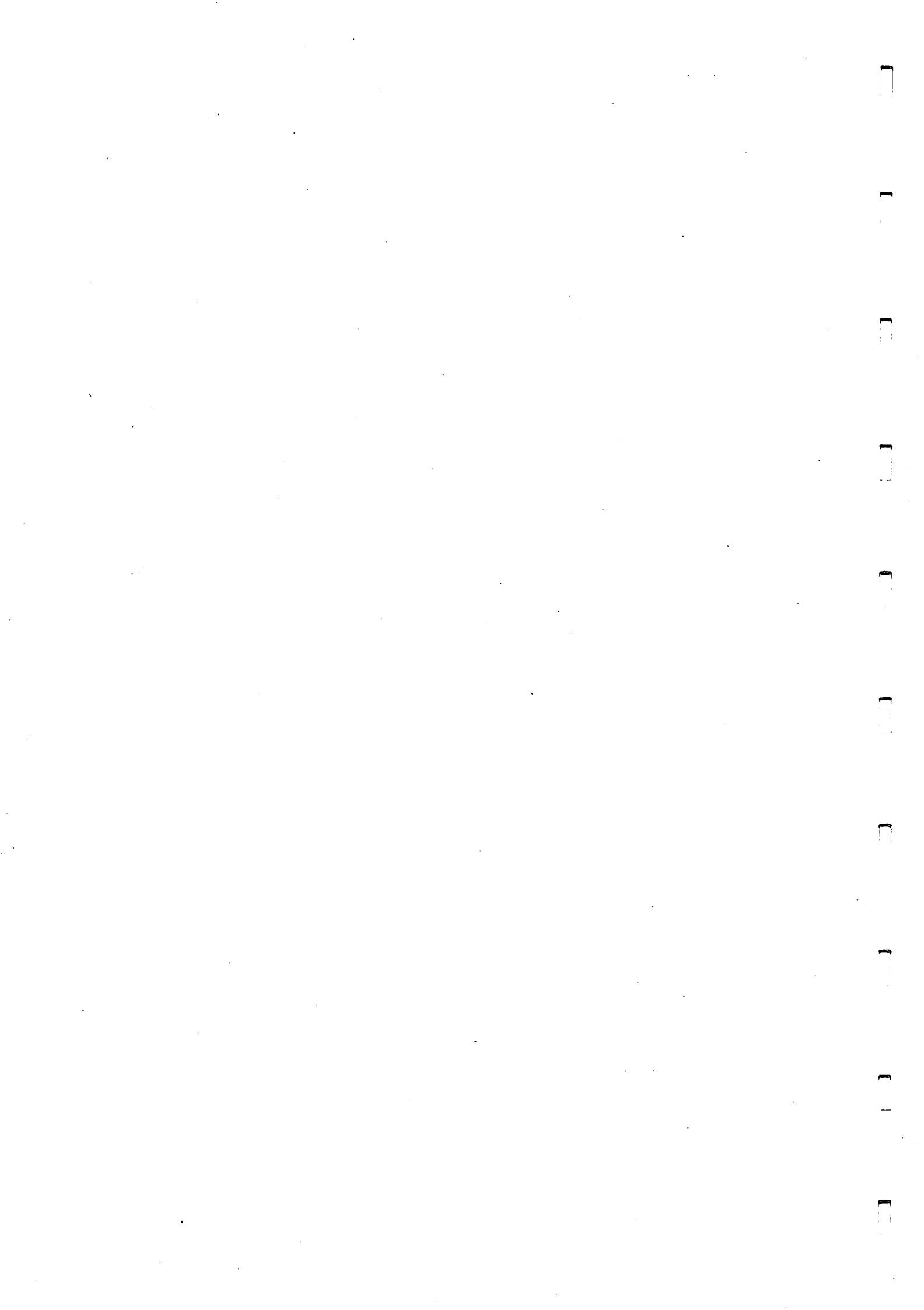
2022 年 10 月 19 日





# 目 录

一、估价师声明 .....	3
二、估价假设和限制条件 .....	4
三、估价结果报告 .....	6
(一)、估价委托人 .....	6
(二)、估价机构 .....	6
(三)、估价目的 .....	6
(四)、估价对象 .....	6
(五)、价值时点 .....	8
(六)、价值类型 .....	8
(七)、估价原则 .....	8
(八)、估价依据 .....	9
(九)、估价方法 .....	10
(十)、估价结果 .....	11
(十一)、注册房地产估价师 .....	11
(十二)、实地查勘期 .....	11
(十三)、估价作业期 .....	11
四、附 件 .....	12



## 一、估价师声明

1、注册房地产估价师在执行本房地产评估业务中，遵循相关法律法规和《房地产估价规范》，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有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告的；

5、估价人员已于 2022 年 10 月 18 日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘；


6、没有人对本估价报告提供了重要专业帮助；

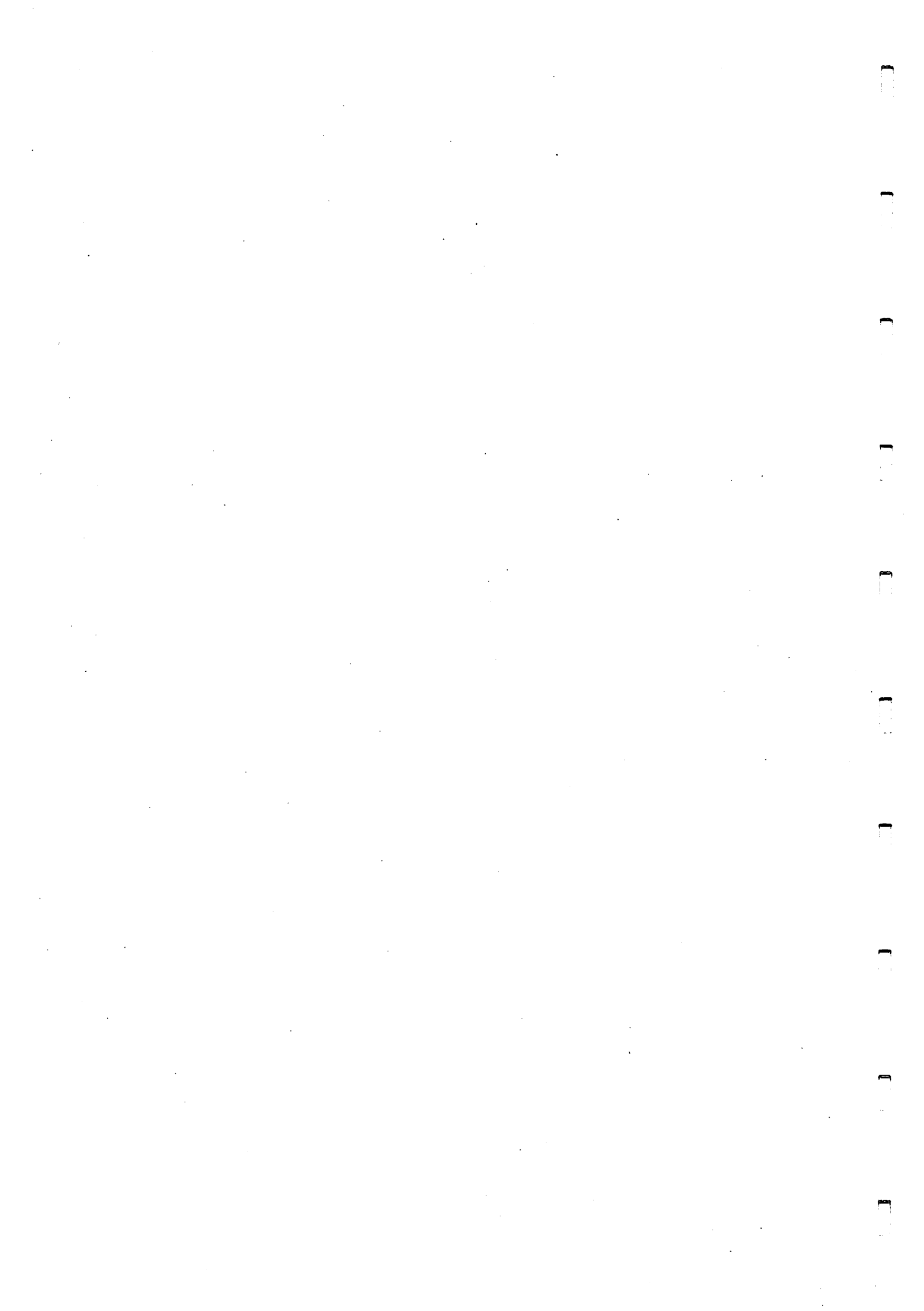
7、评估专业人员对评估活动中知悉的国家秘密、商业秘密和个人隐私予以保密；

8、未经本估价机构的书面同意，估价报告的内容及附件不得发表于任何公开媒体上或提供给委托人及报告审查部门以外的任何单位及个人；

9、本估价报告的解释权归珠海诚正土地房地产资产评估有限公司。

中国注册房地产估价师：

姓名	签名	注册号
白亚鹏		房地产估价师(4420050076)
刘丽君	刘丽君	房地产估价师(4420180094)



## 二、估价假设和限制条件

### 1、一般假设：

(1) 本报告所使用的原始数据（估价对象的权属、面积、用途）取自珠海市香洲区人民法院提供的《中山市不动产登记资料表》、《测绘成果报告书》，本次评估假设估价对象的权属、面积（含加建、改建面积）、用途资料合法、真实、准确和完整。估价委托人和相关当事人应对其真实性、准确性、合法性和完整性负责并承担相应的责任。

(2) 本报告的估价结果基于房地产市场按正常的趋势发展，未考虑与估价对象有关的抵押、担保、应缴税费、债项或法律纠纷（如租赁纠纷）等因素的影响；也未考虑重大的政治事件的出现和经济政策的变化，以及遇到不可抗力的自然灾害、战争等因素。

(3) 本次估价所用有关数据及资料取自珠海市香洲区人民法院提供的《中山市不动产登记资料表》、《测绘成果报告书》，本机构未向政府有关部门核实，其合法性、真实性、完整性由资料的提供者负责，本机构不负任何责任。

2、未定事项假设：无。

3、背离事实假设：无。

4、不相一致假设：无。

5、依据不足假设：无。

6、估价报告使用限制：

(1) 本报告估价结果仅为估价委托人提供房地产拍卖价值，为其确定房地产以司法裁决为目的进行价值评估提供参考依据，用于其他方面未作探讨。

(2) 本报告的估价结果基于房地产市场按正常的趋势发展，未考虑与估价对象有关的抵押、担保、应缴税费、债项或法律纠纷（如租赁纠纷）等因素的影响；也未考虑重大的政治事件的出现和经济政策的变化，以及遇到不可抗力的自然灾害、战争等因素。

(3) 本报告估价结果为价值时点下的评估价格，估价报告使用

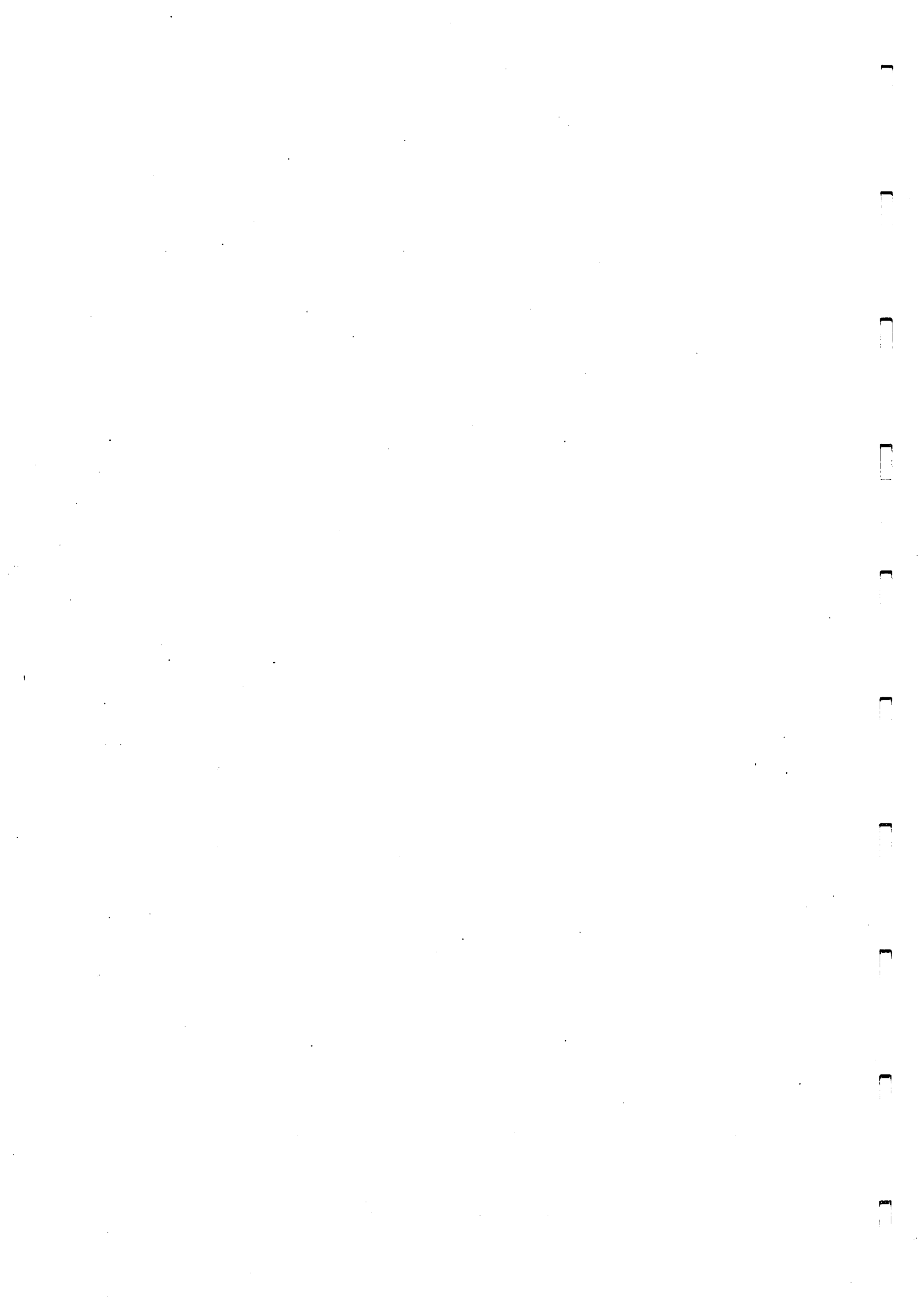


期限自估价报告出具之日起六个月，随着时间、估价目的、估价的假设和限制条件及市场情况的部分或全部发生变化，本报告将失去效力，估价结果应作相应的调整甚至重估。

(4) 本报告估价结果为估价范围内的估价结果，受“估价的假设和限制条件”的制约，敬请估价报告的使用者详细阅读报告的内容，并合理使用评估价值。

(5) 参加估价人员与委托方无任何利害关系。

(6) 本报告由珠海诚正土地房地产资产评估有限公司负责解释。





### 三、估价结果报告

#### (一)、估价委托人

名称：珠海市香洲区人民法院

#### (二)、估价机构：珠海诚正土地房地产资产评估有限公司

法定代表人：白亚鹏

住 址：珠海市吉大建业一路 3 号电子科技大学大厦 202 房屋

电 话：3338661 3338696

资格等级：贰级房地产估价机构 编号：粤房估备字贰 0300008

(三)、估价目的：以司法裁决为目的进行价值评估提供参考依据。

#### (四)、估价对象：

##### 1、估价对象的财产范围：

本次估价范围为位于中山市坦洲镇七村坑冲横巷 29 号的房地产，总建筑面积为 791.18 平方米，其中已办理不动产权证的建筑面积为 172.04 平方米，加建、改建面积为 619.14 平方米。包含土地使用权、房屋产权价值、装饰装修及保证房地产正常使用的设施设备，不包含动产、特许经营权及相关的债权债务。

据现场勘察，估价对象楼宇外观可以明显看出五至七层为加建部分。

详细如下：数据来源于《测绘成果报告》

中山市坦洲镇七村坑冲横巷 29 号建筑面积明细表 (平方米)				
楼层	建筑面积			合计
	混合结构 (有证面积)	混合结构 (加建面积)	钢结构 (加建面积)	
一层	80.82	26.47		107.29
二层	91.22	20.80		112.02
三层		112.02		112.02
四层		113.54		113.54
五层		55.00	59.14	114.14



六层			134.05	134.05
七层			98.12	98.12
小计	172.04	327.83	291.31	791.18

## 2、估价对象基本状况

登记情况	土地证号：国（2005）易 332240； 房产证号：C4070177 号。
坐落	中山市坦洲镇七村坑冲横巷 29 号
规模、面积	总建筑面积为 791.18 平方米； （已办理产权证明）建筑面积 172.04 平方米。
用途	住宅
权利人	张建

## 3、土地基本状况

土地性质及四至	估价对象所在宗地为国有出让土地，该小区东至河道，西至坑冲街，南至南坦路，北至规划路。
土地使用期限	至 2075 年 10 月 16 日止
开发程度	红线外五通（通给水、通排水、通电、通讯、通路），红线内土地平整，已建有建筑物。

## 4、建筑物基本状况

建筑结构及层数	混合结构、钢结构，共 7 层。
设施设备	水电等设施齐全
室内装修、空间布局	建筑物外墙贴条形砖，一楼为 2 间麻将房，1 间车库，1 卫生间；室内墙面及天花刷乳胶漆，部分墙面贴墙砖，地面铺抛光砖，安装铝合金窗、卷帘门。 二楼为 7 间出租屋，1 厅 1 阳台；室内墙面贴瓷片、刷乳胶漆，地面铺地板砖，安装铝合金窗、夹板门。 三楼、四楼与二楼相同。 五楼为 2 房 2 厅 2 卫 1 厨 1 阳台；室内墙面贴瓷片、刷乳胶漆，天花吊顶，地面铺地板砖，安装铝合金窗、夹板门。 六楼、七楼为复式结构，7 房 2 厅 2 卫 1 厨 1 阳台；室内墙面及天花刷乳胶漆，客厅墙面贴瓷砖，地面铺抛光砖，安装铝合金窗、夹板门。 一至四层通风采光一般，五至七层通风采光较好，整体朝东北向。
所在楼层	第 1-7 层
使用及维护状况	一层自用，二至四层出租，五至七层自用，维护状况较好。

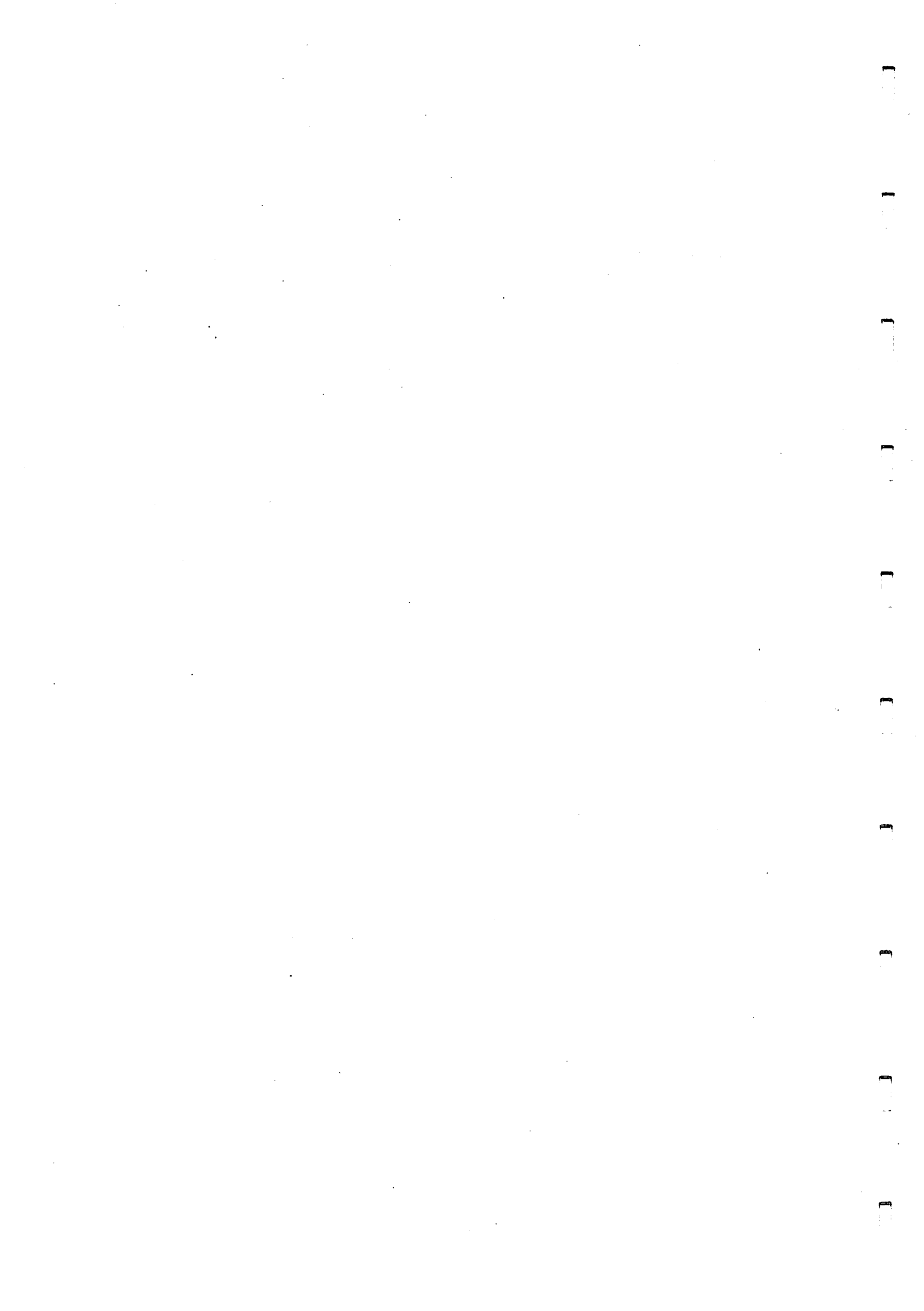
## 5、估价对象区位状况

### 1) 位置状况

坐落、方位	该估价对象坐落于中山市坦洲镇七村坑冲横巷 29 号，估价对象东至河道，西至坑冲街，南至南坦路，北至规划路。
-------	---

### 2) 交通状况

道路状况	距离南坦路约 60 米
出入交通	附近有 42、684、992 等多路公交线路，交通条件良好，区域交通通达度良好。
停车方便程度	露天停车



## 3) 环境状况

自然及人文环境	较好
景观	无特殊景观

## 4) 外部配套设施状况

基础设施	齐全
公共服务设施	估价对象周围公共、生活配套设施齐全, 附近有时代英杰幼儿园、华润万家、美宜佳、中山南华医院、七村市场、同庆农贸市场、七村小学、同胜小学、金斗湾市场、同胜幼儿园、中山农商银行、建设银行等, 生活便利。

(五)、价值时点: 2022 年 10 月 19 日

## (六)、价值类型:

本次估价的价值类型为公开市场价值, 所谓公开市场价值, 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。无其他法定优先受偿款。

## (七)、估价原则:

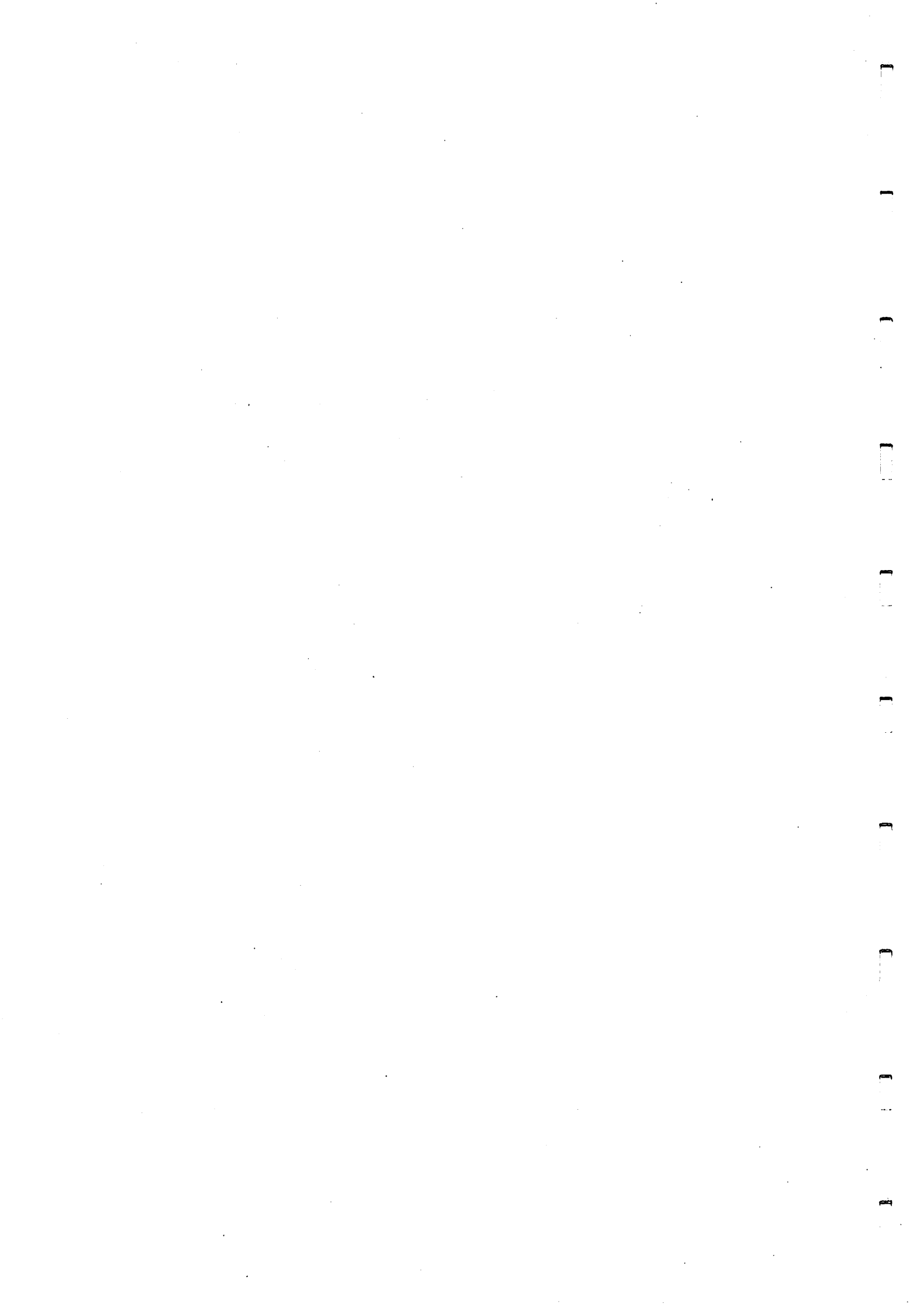
按照法定和公认的估价程序、标准和方法, 根据国家房地产估价规范的有关规定, 本着独立、客观、公正的原则以及房地产估价中的合法原则、价值时点、替代原则、最高最佳使用原则、遵循谨慎原则等进行评估。

1、独立、客观、公正原则: 要求注册房地产估价师和房地产估价机构站在中立的立场上, 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。

2、合法原则: 房地产评估要在法律规定的条件下进行, 依法判定的估价对象状况下的价值或价格。

3、价值时点原则: 价值时点原则要求估价结果是在由估价目的决定的某一特定时间的价值或价格。这个由估价目的决定的评估价值所对应的时间, 称为价值时点, 价值时点除了说明评估价值对应的时间, 还是评估估价对象价值的时间界限。

4、替代原则: 根据经济学原理, 在同一个市场上相同的商品有相同的价格, 在同一市场上效用相同或相似的房地产, 价格趋于一致。房地产估价应以相邻地区或类似地区功能相同或相近、条件相



识的房地产市场交易价格为依据，评估价值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应在合理范围内。

5、最高最佳利用原则：房地产估价应以待估对象的最有效利用为前提。判断房地产的最有效利用以房地产利用是否符合其自身利用条件、法律法规政策及规划限制、市场要求和最佳利用程度等为依据。评估价值应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。

6、谨慎原则，评估价值应为在充分考虑导致估价对象价值或价格偏低的因素，慎重考虑导致估价对象价值或价格偏高的因素下的价值或价格。

#### （八）、估价依据：

##### 1、法律、法规和政策

（1）《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 72 号，2007 年 8 月 30 日全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修订并公布施行）；

（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，于 2004 年 8 月 28 日通过修改并公布施行）；

（3）《资产评估法》（中华人民共和国主席令第 46 号，于 2016 年 7 月 2 日通过，自 2016 年 12 月 1 日起施行）；

（4）《中华人民共和国担保法》（中华人民共和国主席令第 50 号，自 1995 年 10 月 1 日起施行）；

##### 2、估价标准

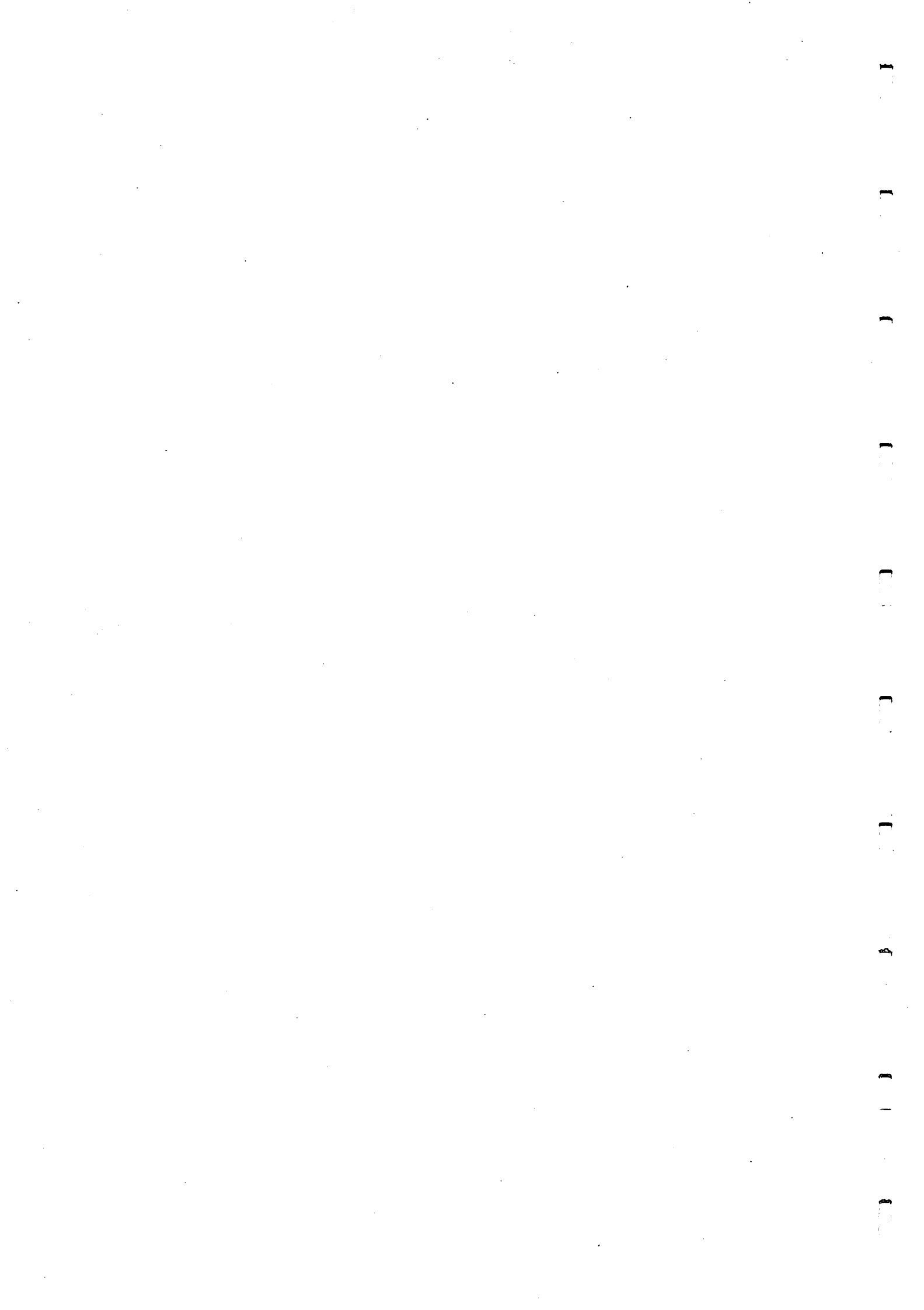
（1）《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）（2015 年 12 月 1 日起实施）；

（2）《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）（2014 年 12 月 1 日起实施）；

（3）《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）（2014 年 2 月 1 日起实施）；

（4）《房地产估价报告评审标准》；

##### 3、估价委托人提供的资料





- (1) 产权证明（见附件）；
- (2) 估价委托书及委托合同；
- (3) 其它估价所需资料。

#### 4、估价机构或估价师掌握和搜集的资料

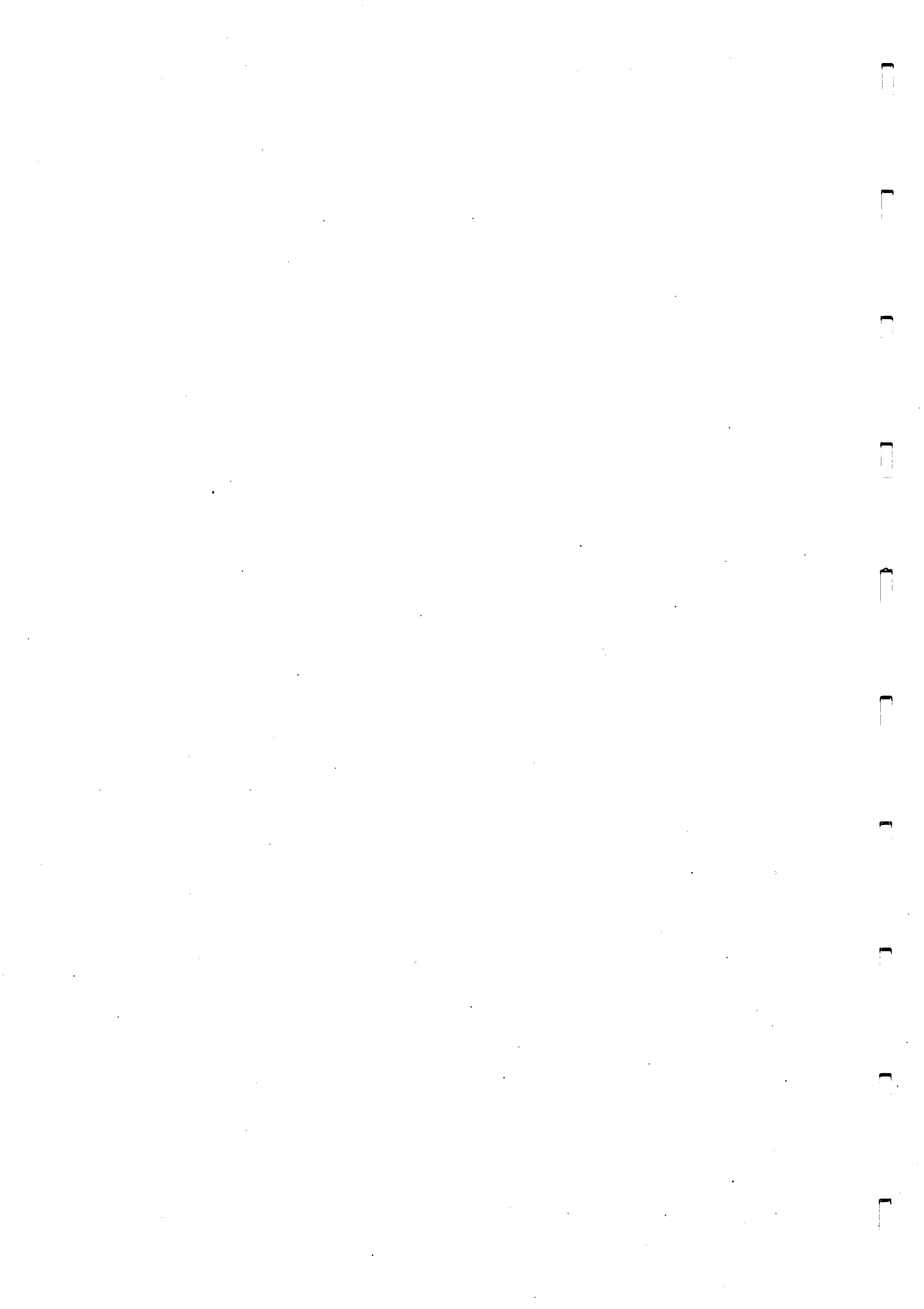
- (1) 现场勘查记录；
- (2) 行业相关系数；
- (3) 照片；
- (4) 其它资料。

### （九）、估价方法：

估价对象周边类似房地产交易案例较多，适宜采用比较法评估；估价对象周边类似出租案例较多，适宜采用收益法进行评估。考虑本次估价目的结合估价对象的实际情况，适宜采用比较法和收益法对估价对象房地产的市场价值进行评估。

比较法是根据注册房地产估价师掌握的房地产交易市场资料，在估价对象同一供求圈内选择三个（或以上）与估价对象用途、规模、档次、建筑结构相同或者相似的近期交易实例作为可比实例，对影响价格的各项因素及影响程度进行分析，建立估价对象与可比实例的价格可比基础，并分别进行交易情况修正、交易日期修正、房地产状况修正，求取估价对象的比较价格。

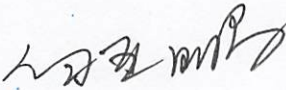
收益法是预测估价对象的未来的正常净收益，选用适当的报酬率或者资本化率将其折现到价值时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价值或价格的方法。



**(十)、估价结果:**

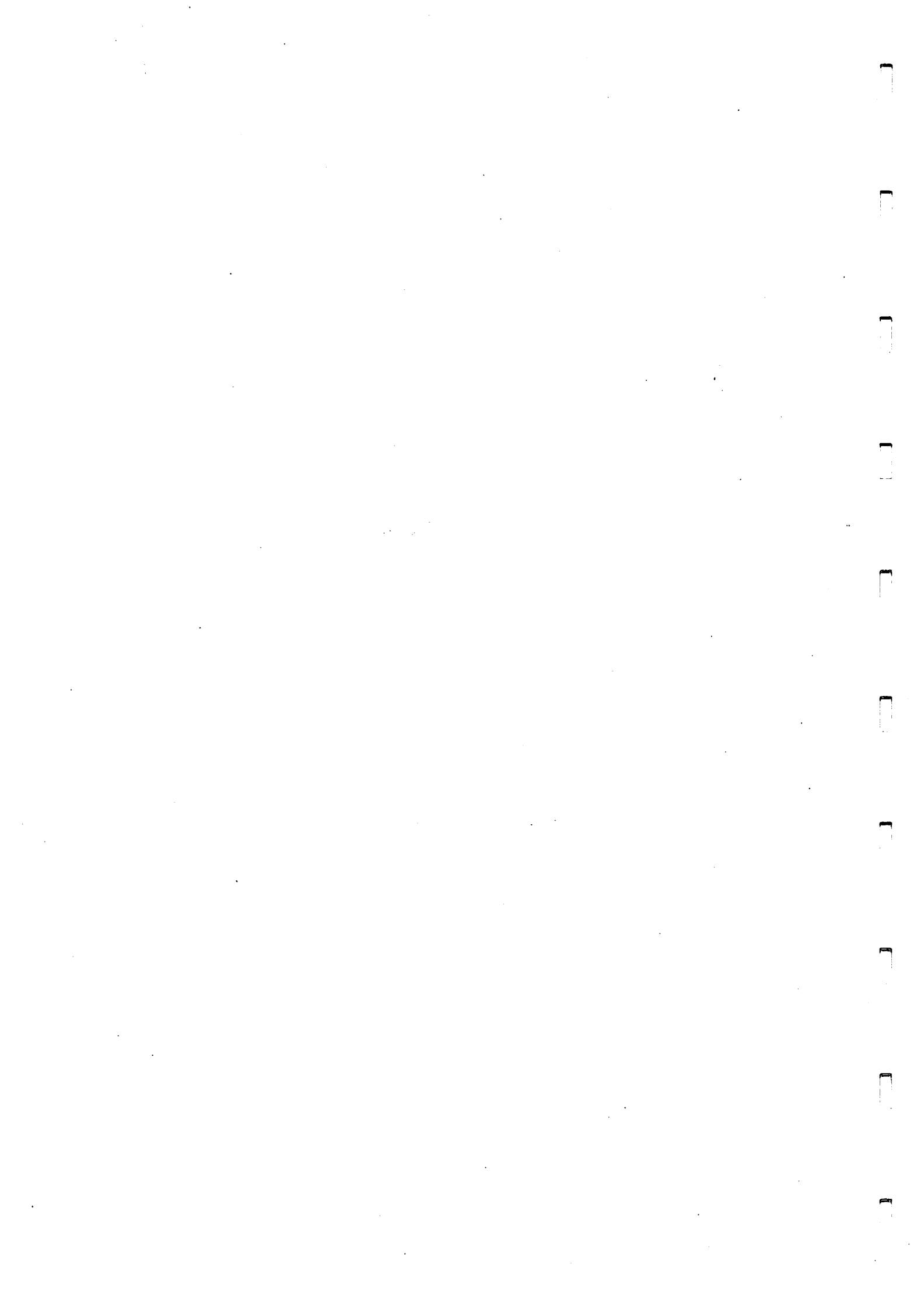
估价对象于估价时点的房地产市场价值为人民币 3,443,215 元。无注册房地产估价师知悉的各项法定优先受偿款,因此确定估价对象拍卖价值为人民币 3,443,215 元(大写:人民币叁佰肆拾肆万叁仟贰佰壹拾伍元整);单价为 4,352 元/平方米。

**(十一)、注册房地产估价师**

姓名	注册号	签名	签名日期
白亚鹏	4420050076		2022年10月19日
刘丽君	4420180094	刘丽君	2022年10月19日

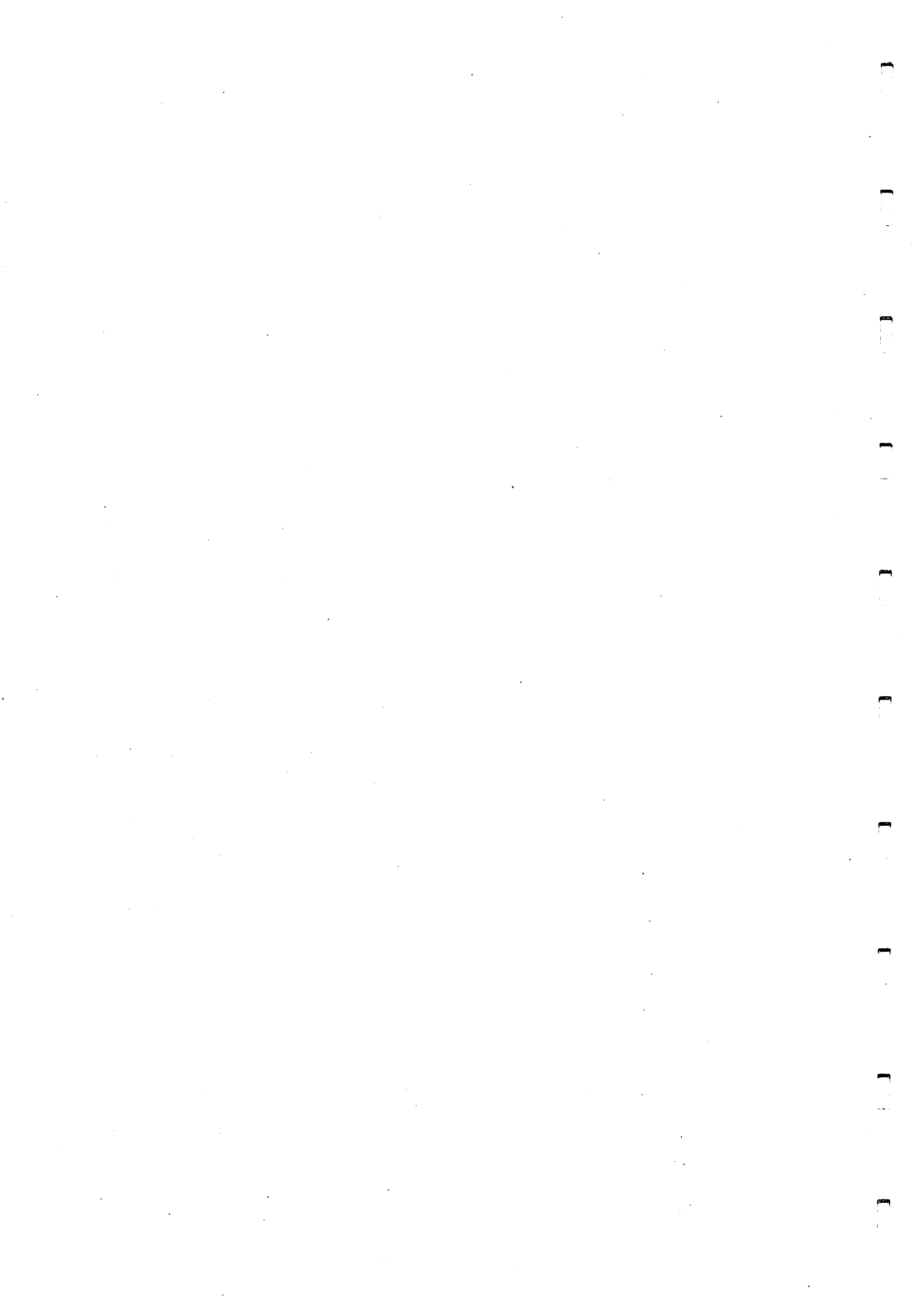
**(十二)、实地查勘期:** 2022年10月18日

**(十三)、估价作业期:** 2022年10月19日

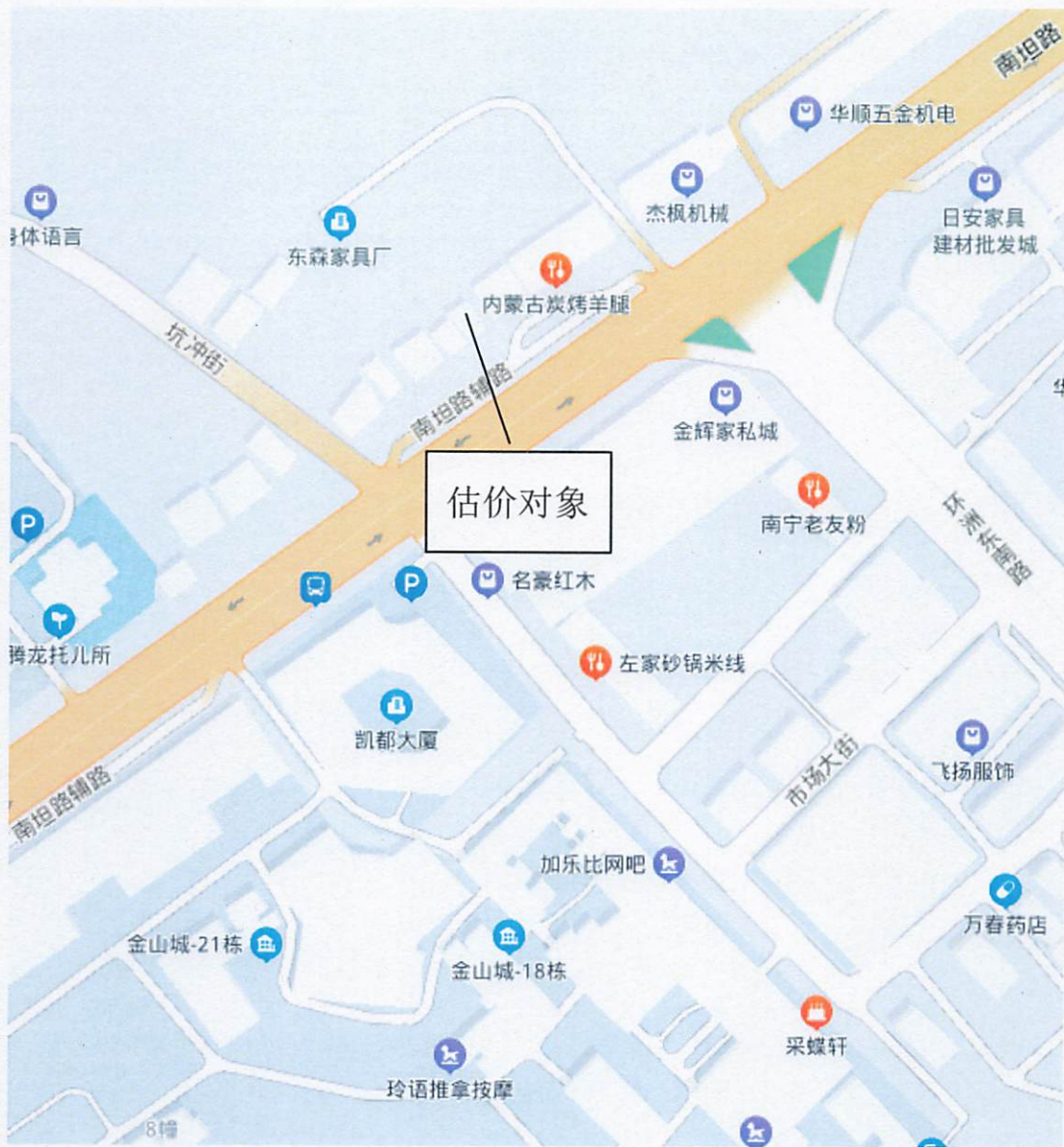


## 四、附件

- (一) 估价对象位置图
- (二) 估价对象外部状况、内部状况、周围环境和景观照片
- (三) 其他
  - 1、估价委托书；
  - 2、权属证明复印件；
  - 3、估价对象法定优先受偿款调查情况（仅供内部存档）；
  - 4、估价机构营业执照、资质证书复印件；
  - 5、注册房地产估价师估价资格证书复印件。



# 位置示意图



1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100





图-1、外部状况



图-2、外部状况



图-3、外部状况



图-4、外部状况



图-5、外部状况



图-6、门牌号



图-7、一楼



图-8、一楼

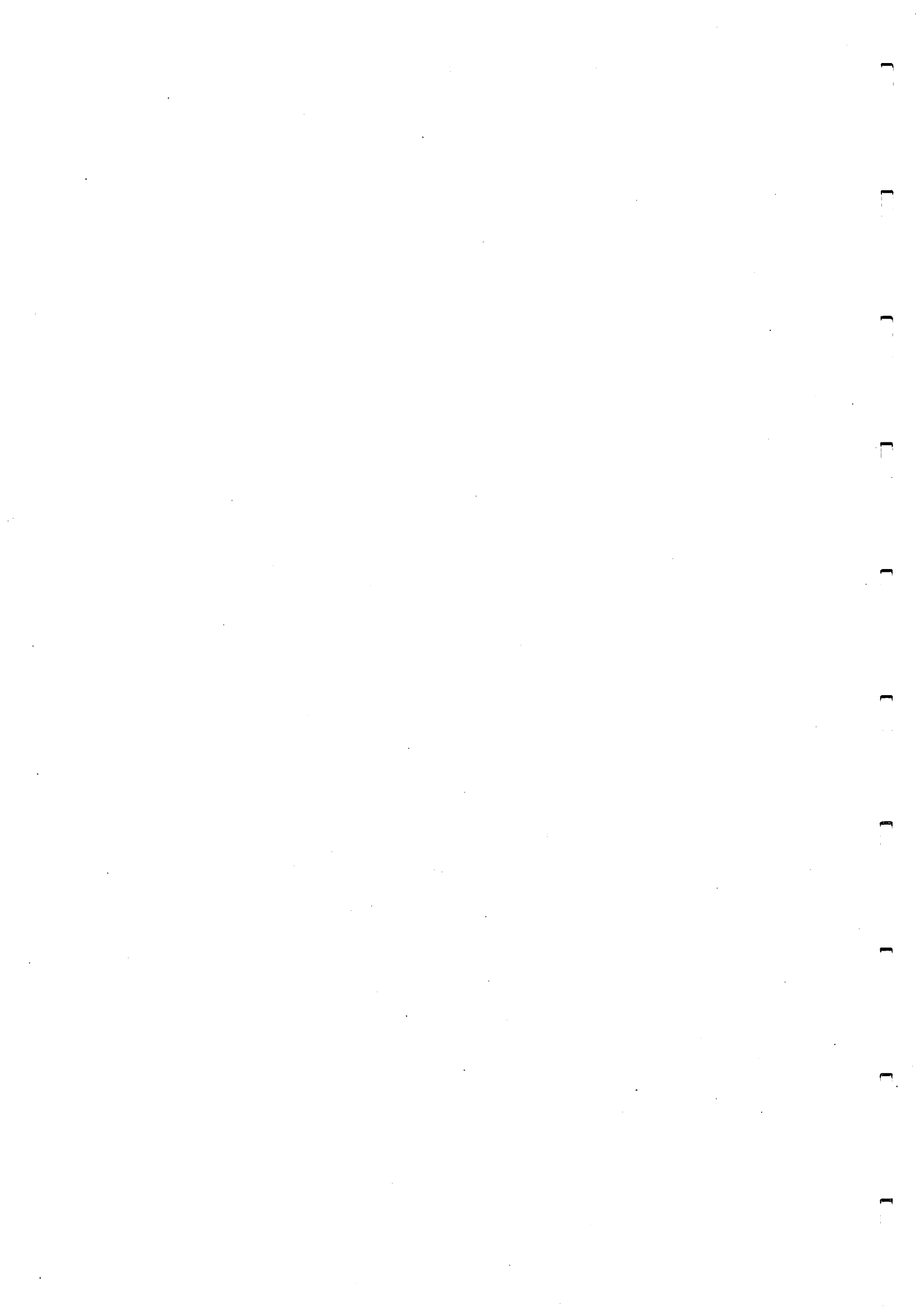




图-9、二楼



图-10、二楼



图-11、三楼



图-12、三楼



图-13、三楼



图-14、三楼



图-15、四楼



图-16、四楼

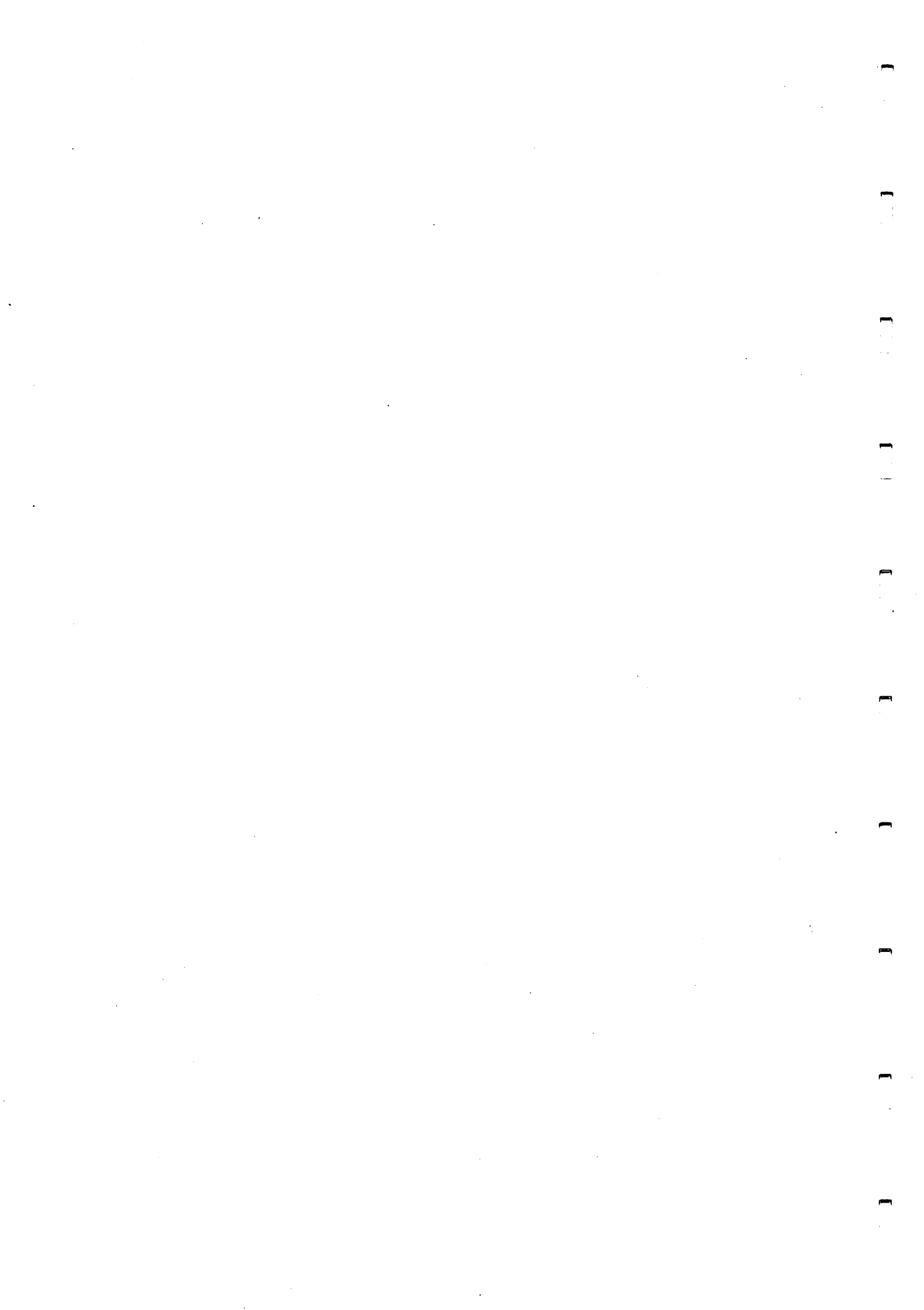




图-17、四楼



图-18、四楼



图-19、五楼

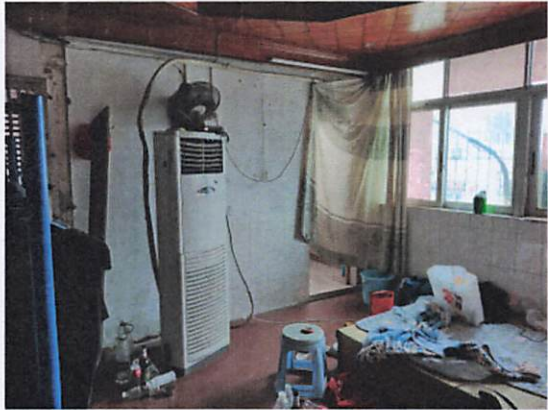


图-20、五楼



图-21、五楼



图-22、五楼

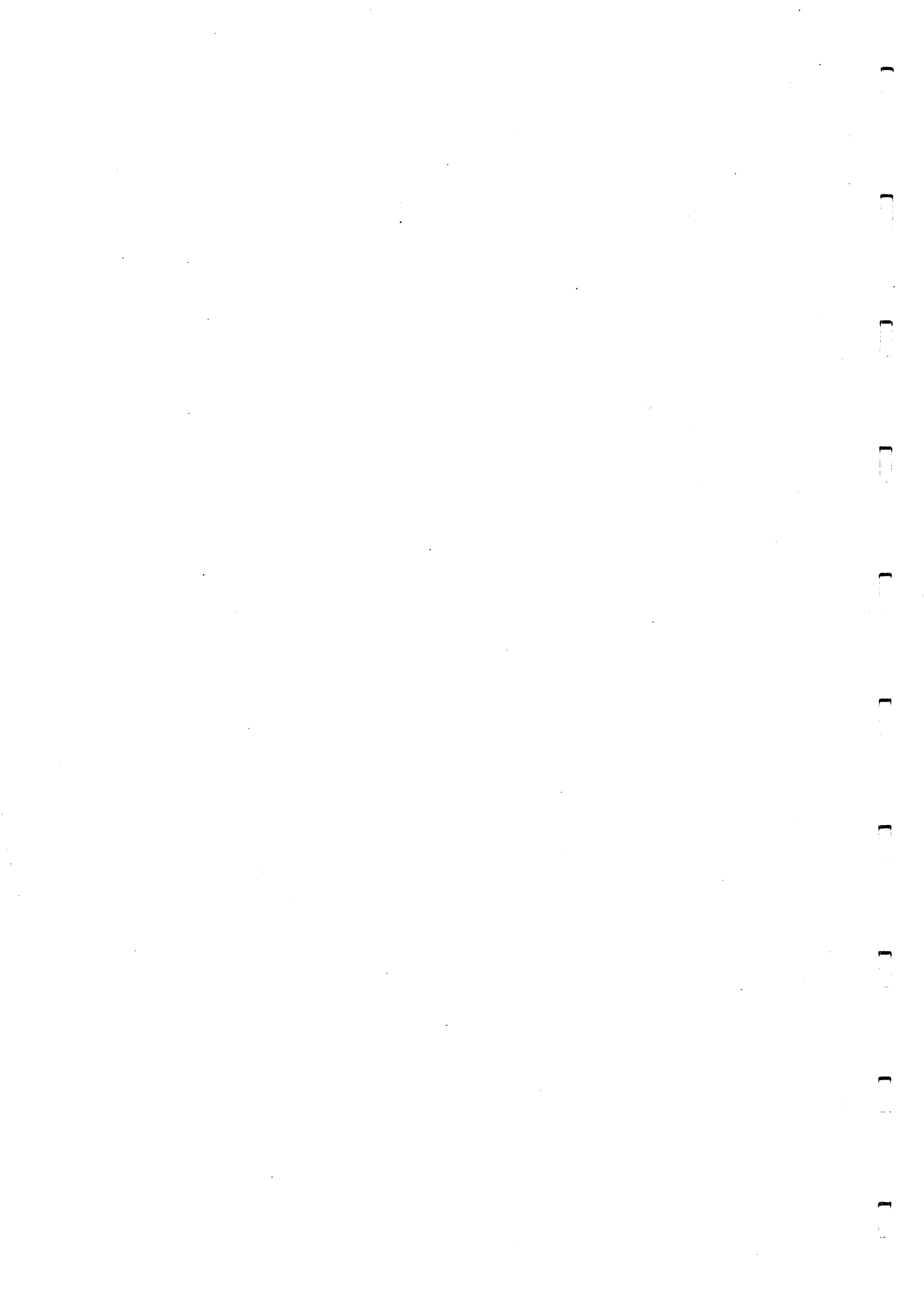




图-23、六、七楼



图-24、六、七楼



图-25、六、七楼



图-26、六、七楼



图-27、六、七楼



图-28、六、七楼

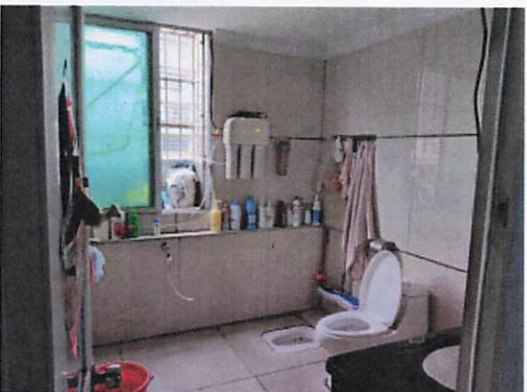


图-29、六、七楼



图-30、六、七楼

1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30  
31  
32  
33  
34  
35  
36  
37  
38  
39  
40  
41  
42  
43  
44  
45  
46  
47  
48  
49  
50  
51  
52  
53  
54  
55  
56  
57  
58  
59  
60  
61  
62  
63  
64  
65  
66  
67  
68  
69  
70  
71  
72  
73  
74  
75  
76  
77  
78  
79  
80  
81  
82  
83  
84  
85  
86  
87  
88  
89  
90  
91  
92  
93  
94  
95  
96  
97  
98  
99  
100



# 中山市不动产登记资料查询结果

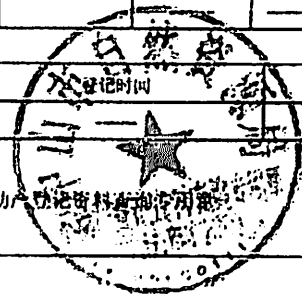


2021041601166

土地面积单位：平方米

房屋面积单位：平方米

权利人		张进			不动产单元号		442000107005GB01121W0000000-D, 442000001048GB02851F00010001			
证件类型		其它		证件号码						
房地坐落		中山市坦洲镇七村坑冲横巷29号								
不动产权证书号 (土地证号、房产证号)		11(2005)号332240, C4070177								
房产登记字号		2005-第332240								
不动产证明号		-----						备案合同号		-----
土地用途	土地使用面积	105.80	独用土地面积	-----	分摊土地面积	-----	土地用途	城镇住宅用地		
	土地使用性质	出让	土地权属性质	国有	登记时间	2005-11-09	使用期限	2075-10-16		
权利类型		国有建设用地使用权								
房屋状况	建筑面积	172.01	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	混合结构		登记时间	2005-11-09		
	共有情况	单独所有		占有份额	-----		权属状态	现房		
	房屋所有权取得方式	购买						产价(万元)	-----	
备注	原批准土地用途：住宅；原批准房屋用途：住宅（以下空白）									
抵押信息										
抵押权人	不动产单元	抵押方式	抵押担保债权数额 (万元)	债务履行期起止	债务履行期起止	登记时间	注销抵押时间	不动产权证书号	权属状态	附记
李响楚	土地和房屋	一般抵押	135.00	2016-07-19		2016-07-19		粤(2016)中山市不动产证字第0054581号	现房	026-2018-151840-389189
查封信息										
申请执行人	不动产单元	查封方式	查封生效时间	查封机关	查封文号	查封文号	解封登记时间	解封机关	权属状态	附记
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
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:	[Signature]									
打印时间:	2021-04-16 10:41:02									



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的法律后果，自行承担。  
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。

查询申请人： 黄良



案件号：(2021)粤0402执1602号

中山市坦洲镇七村坑冲横巷29号  
地上建筑物面积测绘

# 测绘成果报告书



中山市星宇测绘工程有限公司

2022年09月26日

地址：中山市东升镇聚贤大道 电话：0760-22828226

# 测绘技术报告

测绘编号：XY 鉴【2022】9 号

测绘服务名称：中山市坦洲镇七村坑冲横巷 29 号  
地上建筑物面积测绘

测量位置：中山市坦洲镇七村坑冲横巷 29 号

委托单位：珠海市香洲区人民法院

成果类型：界线与不动产测绘

成果用途：非产权登记

编写：梁海涛

检查：袁茂深

审核：袁苑红

测绘单位：中山市星宇测绘工程有限公司  
报告日期：2022 年 9 月 26 日



# 目录

一、任务来源.....	- 4 -
二、概况.....	- 4 -
三、执行的技术标准.....	- 4 -
四、测量工作情况.....	- 4 -
五、质量检查.....	- 5 -
六、测量结论.....	- 5 -
七、附件.....	- 6 -

# 测绘技术报告

## 一、任务来源

经珠海市香洲区人民法院摇珠选定，受该院的委托，我公司承担了（2021）粤 0402 执 1602 号案件（李智勇与张建民间借贷纠纷一案）：中山市坦洲镇七村坑冲横巷 29 号【土地证号：国（2005）易 332240 号；房产证号 C4070177】地上建筑物面积测绘。

## 二、概况

1. 测量位置：中山市坦洲镇七村坑冲横巷 29 号。

### 2. 基本状况与特点：

该建筑物位于中山市坦洲镇七村，根据委托方要求，结合该委托内容的具体施测条件，我公司对此作业时进行了精心组织，于 2022 年 9 月 23 日对（张建）中山市坦洲镇七村坑冲横巷 29 号【土地证号：国（2005）易 332240 号；房产证号 C4070177】的地上建筑物面积进行了测绘。

## 三、执行的技术标准

- 1、《城市测量规范》（CJJ/T8-2011）；
- 2、国家基本比例尺地图图式第 1 部分：1：500、1：1000、1：2000 地形图图式》（GB/T20257.1-2017）；
- 3、《卫星定位城市测量技术规范》（CJJ/T73-2019）；
- 4、房产测量规范第 1 单元：房产测量规定。

## 四、测量工作情况

### 1、前期工作

检查所用的控制点是否有被破坏及其精度等问题。

### 2、全野外数字化细部点采集

外业数据采集采用全站仪记录数据，数据采集时注意了以下事项：

仪器的各项改正数，气温、气压及有关常数输入全站仪；设站仪器对中误差小于±5mm，定向边应大于细部边，以较远一控

制点为后视，以另一控制点作为检查点；外业施测时绘制好现状草图，标明测点信息。

### 3、内业成图

将外业采集的数据导入计算机，结合与实地绘制的草图，补充勘丈相关距离及其他勘丈数据，加注单位名称、地形、地貌等要素，最后利用南方 CASS 数字化测图系统成图。

### 五、质量检查

按照“两检一验”的质量检查制度。在野外工作完成后，测量组首先对外业探查数据与测量数据进行了一级检查，然后工程负责人对外业探查数据与测量数据进行了二级检查。

两级检查统计数据表明，各项误差符合《城市测量规范》规定，成果编绘工作完成后，我们又对图面和成果数据进行了 100% 检查。本次工作成果符合测量规范要求及申请人的要求，可以提交使用。

### 六、测量结论

#### 建筑物面积测量：

中山市坦洲镇七村坑冲横巷 29 号【土地证号：国（2005）易 332240 号；房产证号 C4070177】产权证显示为 1 幢混合结构二层建筑物（产权总面积 172.04 平方米）。现场建筑物为底层混合结构、上层钢结构，其中一层至四层混合结构，五层部分混合结构、部分钢结构，六层、七层钢结构。

由于现场建筑物已经过加建、改建，难以区分有证部分与加建、改建部分，本次对整幢建筑物测量，通过一层、二层现状面积减去有证部分的面积，计算得到一层、二层加建的建筑面积。

我公司按照《房产测量规范》对此建筑物测量并计算建筑物面积。详见房产平面图，图号 F33DDD20220001。

中山市坦洲镇七村坑冲横巷 29 号建筑面积明细表 (平方米)				
层次	建筑面积			
	混合结构 (有证面积)	混合结构 (加建面积)	钢结构 (加建面积)	合计
一层	80.82	26.47		107.29
二层	91.22	20.80		112.02
三层		112.02		112.02
四层		113.54		113.54
五层		55.00	59.14	114.14
六层			134.05	134.05
七层			98.12	98.12
小计	172.04	327.83	291.31	791.18

说明：

- 1、本表有证面积按照产权证附图的面积填写。
- 2、加建面积按现状建筑物各层面积减去产权证附图各层面积计算。
- 3、按《房产测量规范》计算面积。

## 七、附件

1. 测绘委托书
2. 营业执照
3. 测绘资质证书



# 广东省珠海市香洲区人民法院

## 测量测绘委托书

(2021)粤0402执1602号

中山市星宇测绘工程有限公司 :

关于申请执行人李智勇与被执行人张建民间借贷纠纷一案。现因评估需要，请你单位对下列财产进行测量测绘，并将书面报告一式七份及时报送我院。委托测量测绘财产如下：

被执行人张建名下坐落于中山市坦洲镇七村坑冲横巷29号[土地证号：国(2005)易332240、房产证号：C4070177]不动产上加建的建筑。



执行员梁钊，电话：0756-2683299 书记员曾永胜，电话：  
0756-2683315

联系地址：广东省珠海市香洲区翠民路29号（星园市场对面）  
珠海市香洲区人民法院执行局

**营业执照**

(副本) (副本号 1-1)

统一社会信用代码  
9144200071920082CM

扫描二维码登录“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 中山市星宇测绘工程有限公司      注册资本 人民币壹佰万元  
 类型 有限责任公司(自然人投资或控股)      成立日期 2001年02月13日  
 法定代表人 袁苑红      营业期限 长期  
 经营范围 工程测量、地理信息、房产测绘。(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  2020年11月8日

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3月31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

**乙级测绘资质证书(副本)**

专业类别: 乙级: 工程测量、海洋测绘、界线与不动产测绘、地理信息系统工程。\*\*\*

单位名称: 中山市星宇测绘工程有限公司

注册地址: 中山市东升镇聚贤大道

法定代表人: 袁苑红

证书编号: 乙测资字44500410

有效期至: 2026年9月27日

发证机关(印章)  2024年11月8日 (18)

No. 006422

中华人民共和国自然资源部监制

# 宗地图

单位: m.m<sup>2</sup>

宗地代码:

图纸编号:D33DDD20220001

所在图幅号:

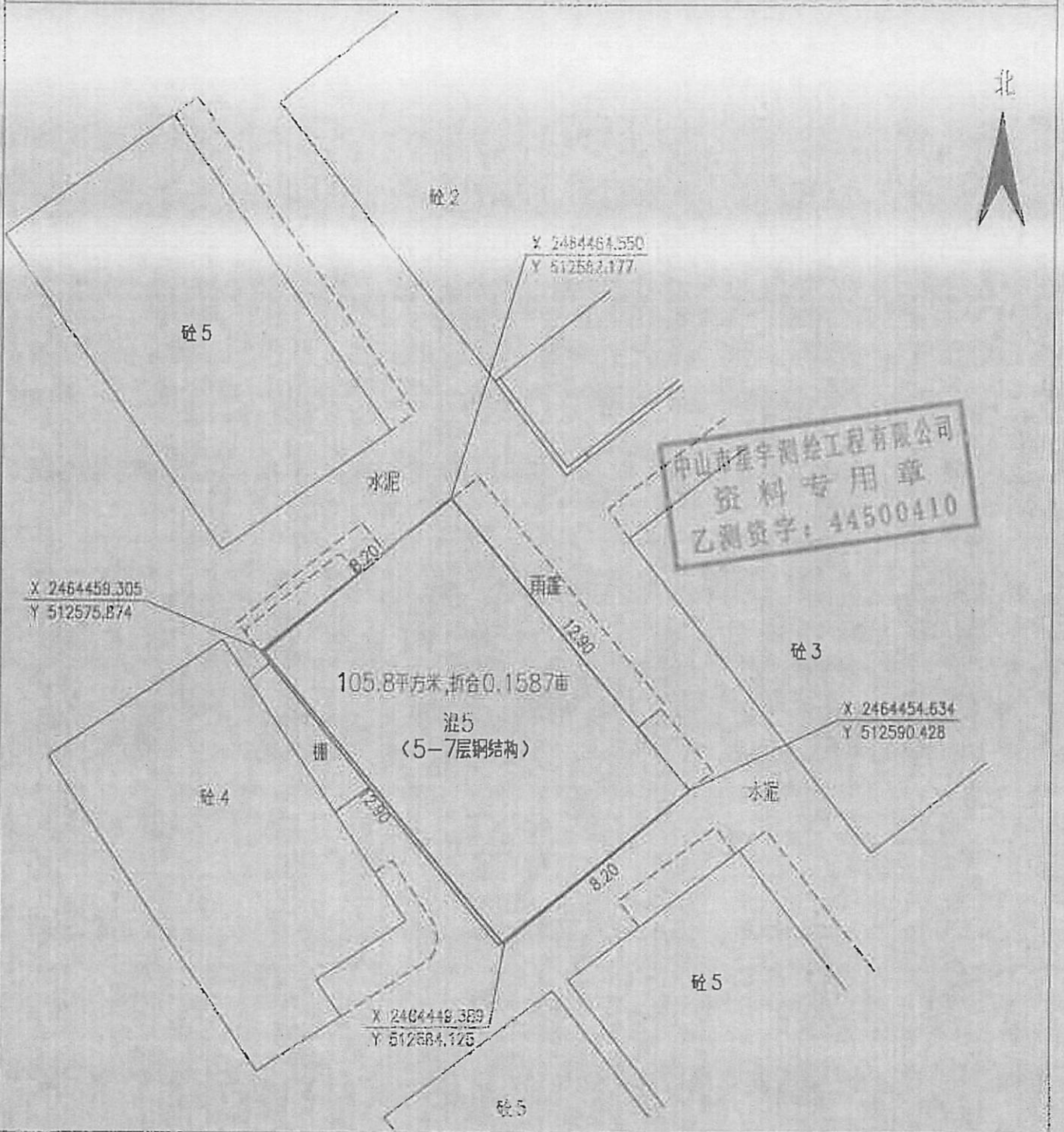
坐标系统:中山市统一坐标系

土地权利人:张建

宗地面积:105.8

坐落:中山市坦洲镇七村坑冲横巷29号

高程系统:1985国家高程基准



中山市星宇测绘工程有限公司

2022年9月解析法测绘界址点

制图日期:2022年09月23日

审核日期:2022年09月23日

1:200

制图者:梁海涛

审核者:袁苑红



# 广东省珠海市香洲区人民法院

## 价格评估委托书

(2021)粤0402执1602号

编号：2022-PG

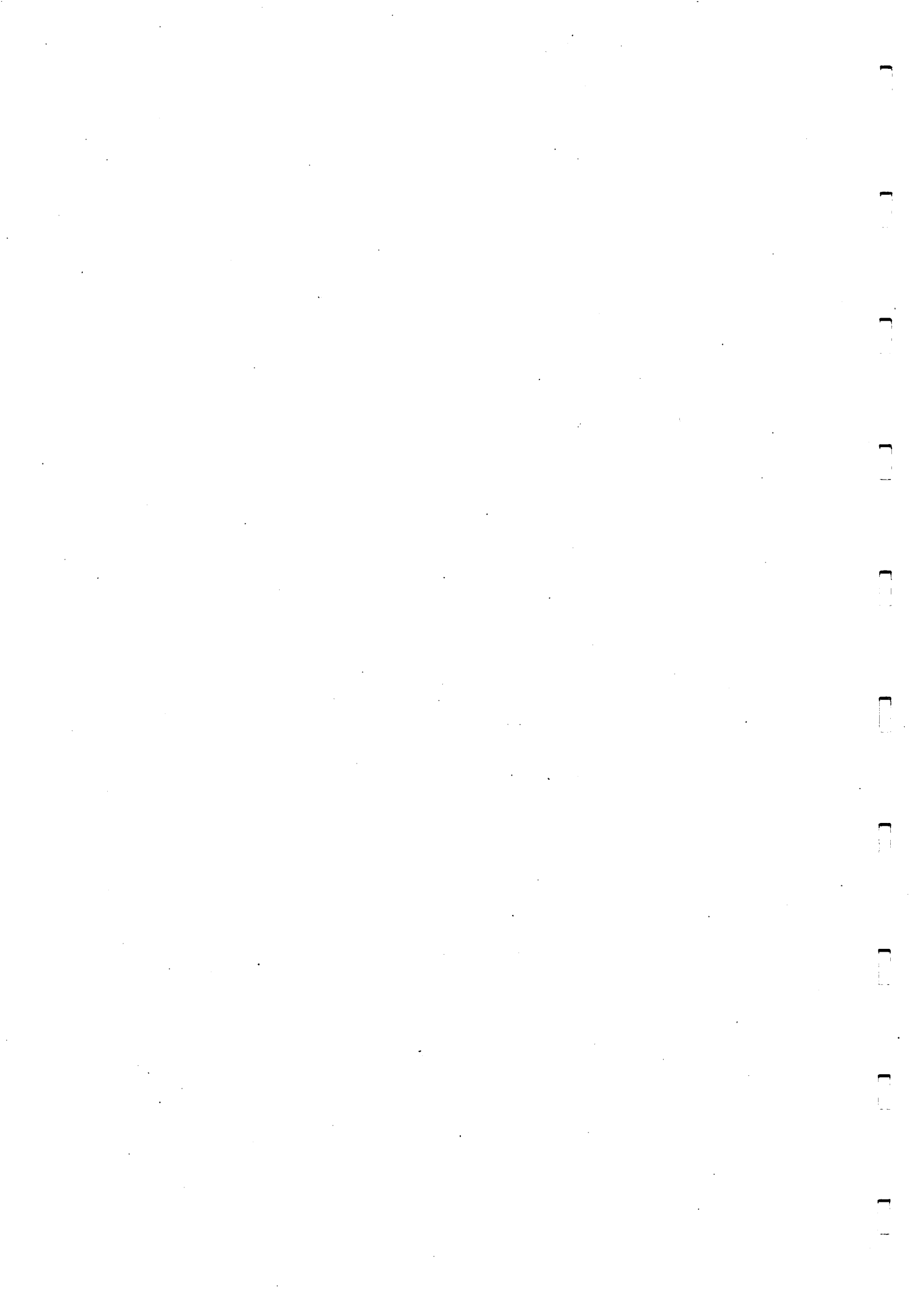
珠海诚正土地房地产资产评估有限公司

我院执行的申请执行人李智勇与被执行人张建民间借贷纠纷一案，需对有关财产进行价格评估。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》第二条的规定，请你单位对下列财产进行价格评估，并将书面报告一式五份及时报送我院。评估报告应详细披露标的物的权属及瑕疵情况和附送相应的照片或视频资料，相应电子版评估报告和照片请发送至我院接收评估报告等材料的电子邮箱：[xiangzhoufayuan@163.com](mailto:xiangzhoufayuan@163.com)（发送邮件时请注明案号、案件承办人）。委托评估财产如下：

被执行人张建名下坐落于中山市坦洲镇七村坑冲横巷 29 号 [土地证号：国（2005）易 332240、房产证号：C4070177] 的不动产。



执行员梁钊，电话：0756-2683299 书记员曾永胜，电话：  
0756-2683315





统一社会信用代码  
9144040075833547XR

# 营业执照

(副本) (副本号:1-1)



扫描二维码登录国家企业信用信息公示系统了解更多信息、登记、备案、许可、监管信息

名称 珠海诚正土地房地产资产评估有限公司

法定代表人 白亚鹏

商事主体类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 2004年01月30日

住所 珠海市吉大建业一路3号电子科技大厦202房屋

## 重要提示

- 1.经营范围：商事主体的经营范围在章程中载明（其中合伙企业的经营范围在合伙协议中载明，个人独资企业和个体工商户的经营范围在设立登记申请书中载明）。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，在依法取得许可审批后方可从事该经营活动。
- 2.年度报告：外商投资企业（机构）、海关管理企业应于每年1月1日至6月30日、其他商事主体应于每年的成立周年之日起两个月内提交上一年年度报告。
- 3.信息查询：商事主体经营范围、出资情况、营业期限、许可审批项目等有关事项和其他监管信息，请登录国家企业信用信息公示系统（<http://www.gsxt.gov.cn>）、国家企业信用信息公示系统（珠海）（网址：<http://ssgs.zhuhai.gov.cn>）或扫描执照上的二维码查询。

登记机关



2022年03月14日



# 房地产估价机构备案证书

证书编号：粤房估备字贰0300008

企业名称：珠海诚正土地房地产资产评估有限公司

统一社会信用代码：9144040075833547XR

法定代表人：白亚鹏

注册地址：珠海市吉大建业一路3号电子科技大厦202房屋

有效期：至 2024年10月20日

备案等级：贰级



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：2022年08月17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. 00214603

姓名 / Full name

白亚鹏

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.



注册号 / Registration No.

4420050076

执业机构 / Employer

珠海诚正土地房地产资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-11-17

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. 00214610

姓名 / Full name

刘丽君

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.



注册号 / Registration No.

4420180094

执业机构 / Employer

珠海诚正土地房地产资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2024-08-03

持证人签名 / Bearer's signature



# 土地估价机构信用等级证书

根据《中华人民共和国资产评估法》以及土地评估行业管理规定，依照年度信用档案，综合评定信用等级。

土地估价备案信息查询：



等 级： 待定级

证书编号： D202244043

有效期： 2022年1月1日至2022年12月31日

机构名称： 珠海诚正土地房地产资产评估有限公司

统一社会信用代码： 9144040075833547XR

法定代表人： 白亚鹏  
(执行事务合伙人)

住 所： 珠海市吉大建业一路3号电子科技大学大厦202房屋

发证单位：

二〇二一年十二月二十日





# 业务范围

## ◇ 房地产评估

(抵押、交易、作价入股、清产核资、司法仲裁、拍卖)

## ◇ 房地产价格咨询、物业代理

## ◇ 房地产开发项目投资、融资咨询与项目评估

## ◇ 房地产项目策划、可行性研究

## ◇ 国有不良资产处置

## ◇ 土地评估

## ◇ 资产评估

