



國潼聯
GUOTONGLIAN

房地产估价报告

估价报告编号：深国潼联评字【2022】30079号

估价项目名称：广东省中山市阜沙镇东阜公路20号5幢
601房房地产及室内空调价值评估[案号：
(2021)粤2071执恢2304号]

估价委托人：广东省中山市第一人民法院

房地产估价机构：深圳市国潼联土地房地产资产评估顾问有
限公司

注册房地产估价师：张志能 4420180021
张旋林 4420200045

估价报告出具日期：二〇二二年九月二十八日



致估价委托人函

广东省中山市第一人民法院：

承蒙委托，我公司对位于广东省中山市阜沙镇东阜公路 20 号 5 幢 601 房房地产及室内财产价值进行了评估，价值时点为 2022 年 09 月 26 日，估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

根据国家、广东省及中山市有关法规和制度，遵循公认的估价原则，依据估价目的及委托方提供的产权资料等有关文件，结合实地查勘获取的有关房地产状况，房地产运用比较法及收益法，室内财产运用成本法进行测算，并在综合分析影响房地产价格因素的基础上，对该物业进行了评定估算。现将估价结果报告如下：

估价对象广东省中山市阜沙镇东阜公路 20 号 5 幢 601 房房地产，建筑面积 1041.57 平方米，室内空调 7 台，在价值时点评估总值合计为人民币 4,004,629 元整（大写人民币肆佰万肆仟陆佰贰拾玖元整）。其中估价对象房地产市场总值为人民币 3,999,629 元整（大写人民币叁佰玖拾玖万玖仟陆佰贰拾玖元整），室内财产一批市场价值为人民币 5,000 元整（大写人民币伍仟元整），详见《估价结果明细表》、《室内财产评估明细表》。

深圳市国潼联土地房地产资产评估顾问有限公司

法定代表人：

(注册房地产估价师)

二〇二二年九月二十八日

估价结果明细表

序号	物业名称	产证号	建筑面积 (㎡)	市场价值	
				单价 (元/ ㎡)	评估总值 (元)
1	中山市阜沙镇 东阜公路 20 号 5 幢 601 房	中府国用 (2014) 第易 0601008 号, 粤 房地权证中府字第 0214103158 号, 粤房 地权证中府字第 0214103159 号	1041.57	3,840	3,999,629
2	室内财产	——	——	——	5,000
合计		——	1041.57	——	4,004,629

备注：本次评估是基于下文的估价假设和限制条件成立的，如该假设和限制条件发生变化，本报告结果必须作相应调整。

室内财产评估明细表

序号	财产名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	单价 (元/台)	总价 (元)
1	柜式空调	KF-46LW	格力	台	1	650	650
2	柜式空调	KF-71LW	朗歌	台	1	700	700
3	柜式空调	KF-72LW	TCL	台	1	750	750
4	柜式空调	KF-72LW	格力	台	1	800	800
5	柜式空调	——	科龙	台	3	700	2,100
合 计		——	——	——	7	——	5,000

目 录

一、 估价师声明	1
二、 估价假设和限制条件	2
三、 估价结果报告	5
(一) 估价委托人	5
(二) 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	8
(八) 估价依据	8
(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

我们郑重声明：

- 1、注册房地产估价师在本估价报告中陈述的事实是真实的、准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。
- 2、本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但受到已说明的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、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 5、注册房地产估价师承诺秉承估价职业道德、运用专业估价能力、勤勉尽责地对待本次估价。
- 6、注册房地产估价师已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，但仅限于估价对象外观和使用状况，我们不承担对估价对象建筑结构和质量进行调查的责任和对其他被遮盖、未暴露部分及难于接触到部分进行检视的责任。
- 7、没有其他行业的专业人员对本估价报告提供了重要专业帮助。

二、估价假设和限制条件

(一) 估价假设条件

1、一般假设条件

(1) 假设估价对象的运作方式及程序符合国家、地方有关法律法规。

(2) 对于估价对象的产权、土地面积、建筑面积等参数，我们以委托方提供的估价对象《中山市不动产登记资料查询结果》复印件等权属资料为依据，相关资料的真实性、有效性、合法性及完整性由委托方负责。房地产市场交易等评估相关资料由估价人员实地调查而得，估价机构对所收集资料的真实性、准确性负责。

(3) 估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场、其价值成立之市场假设条件如下：

A、运用市场比较对房地产价值进行测算的假设前提条件：

- ① 存在自愿销售的卖者和自愿购买的买者；
- ② 该物业可以在公开市场上自由转让；
- ③ 在价值时点前，有一段合理的洽谈交易时间；
- ④ 在此周期内，市场状态和价格水平是静止不变的；
- ⑤ 不考虑特殊买家的附加出价。

B、运用收益法对房地产价值进行测算的假设前提条件：

- ① 物业经营期限内保持现状且持续有收益，且假定租金收益每年按固定比例递增；
- ② 经营收益及空置率采用同地区同类物业平均水平；
- ③ 经营期限内报酬率不发生重大变化；
- ④ 经营成本采用同行业平均经营成本，经营税费参照中山市有关规定；
- ⑤ 不考虑特殊买家的额外出价。

(4) 注册房地产估价师对估价对象的现场查勘仅限于其外观和使用状况，没有对房地产进行内部结构测试和设施的检测，无法确认房地产结构和设施是否有缺损，我们不承担对估价对象建筑结构和质量进行调查的责任和对其他被遮盖、未暴露部分及难于接触到部分进行检视的责任。本报告假设估价对象符合国家有关技术、质量、验收规范等，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，

仅依据委托方提供的资料进行估价。

(5) 本次估价根据《广东省中山市第一人民法院委托书》〔(2021)粤 2071 执恢 2304 号〕及委托方的要求确定估价对象的估价范围，确定估价对象时以现场查勘为准。

(6) 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。

(7) 假定评估对象不存在欠缴税费的情况。

2、未定事项假设条件

(1) 经现场查勘，本次评估其室内财产根据委托方提供《查封（扣押）财产清单》〔(2021)粤 2071 执恢 2304 号〕中列示数量盘点，我们不对其功能、质量等状况进行判定，本次估价设定室内财产为正常可使用状态进行评估，提醒报告使用者注意。

(2) 本次估价以估价对象能够按照价值时点完整的物质实体状况、权益状况及法定用途持续使用为假设前提。

(3) 室内财产无相关权属资料，相关权属资料仅为估价委托人提供的《查封（扣押）财产清单》〔(2021)粤 2071 执恢 2304 号〕，于价值时点该部分动产均存放于估价对象广东省中山市阜沙镇东阜公路 20 号 5 幢 601 房房地产内，故本次评估设定动产的权利人与房地产权利人一致。

3、背离事实假设条件

(1) 估价对象序号 1 已被抵押、已被查封，结合估价目的，本次估价结果不考虑租赁、抵押及查封对本次估价结果的影响，以估价对象具有完整产权、无他项权利限制为评估前提。

(2) 估价结果是建立在估价的假设和限制条件成立的前提下的，若国家政策、经济环境、房地产本身状况等因素及本报告假设条件发生重大变化，并对估价结果产生重大影响，则本评估结果无效，须重新评估。

4、不相一致假设条件

本次估价的估价对象状况之间不存在不相一致情况，故本次估价报告无不相一致假设。

5、依据不足假设条件

根据估价委托人提供的《查封（扣押）财产清单》〔(2021)粤 2071 执恢 2304 号〕及评估人员现场勘查得到房内财产等共 7 项。由于现场条件的限制，估价师未能对本次评估的资产进行开机验核，本次评估假设评估的资产均能正常使用，现场勘查时部分设备的品牌和型号无法得知，

评估时假设按普通的品牌和型号进行评估。

(二)估价限制条件

(1) 本估价报告有效期为壹年，即从 2022 年 09 月 28 日起一年内有效，如超过此有效期或市场发生较大波动时，估价结果应相应调整或重新估价。

(2) 未经本估价机构及估价委托人的书面同意，任何拥有此报告及拷贝的人都无权公开发表，也无权用于任何目的；凡因委托人使用估价报告不当而引起的后果，估价机构及估价人员不承担相应的责任。

(3) 未经本公司同意，本估价报告的全部或部分内容不得发表于任何公开刊物或新闻媒体，否则我司将追究其相应的法律责任，报告解释权归本公司所有。

(4) 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。该市场价值不包含处置房产时拍卖佣金、估价费用、司法诉讼费以及交易税费。

(5) 本报告仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不作其它用途；本报告各项附件与报告书具有同等效力，不可分割对待。

(6) 本报告的使用者为委托方、当事人以及国家法律法规规定的其他报告使用者。

(7) 报告中所使用的货币为人民币。

三、估价结果报告

(一)估价委托人

估价委托人：广东省中山市第一人民法院

(二)估价机构

估价机构名称：深圳市国潼联土地房地产资产评估顾问有限公司

法定代表人：刘平

资质等级：国家一级房地产估价评估机构（证书编号：粤房估备字壹0200007）

统一社会信用代码：91440300724747257L

地址：深圳市福田区莲花街道康欣社区香梅路2002号俊景豪园3栋29B

电话：(0755) 83154623

(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

(1) 中山市阜沙镇东阜公路20号5幢601房房地产

①估价对象实物状况

物业名称		中山市阜沙镇东阜公路20号5幢601房房地产 ✓
土地 实 物 状 况 描 述	分摊面积 (m ²)	175.12 ✓
	小区四至	东临巷道，南临东升幼儿园，西临庆聚西上街，北临东阜公路
	用途	工业用地
	土壤地基	土壤未受污染，地基承载力及稳定性较好
	形状	较规则多边形
	基础设施 完备程度	通路、供水、排水、通电、通讯等基础设施配套完善
	地形地势	较平坦
	开发程度	宗地红线外“五通”，宗地内场地平整，宗地上建有工业楼，
建 筑 物 实	规模 (m ²)	1,041.57 ✓
	规划用途	工业 ✓
	层数及所在楼层	共6层，第6层 ✓
	建筑结构	钢筋混凝土结构
	户型	平面布局

物业名称		中山市阜沙镇东阜公路20号5幢601房房地产
物 状 况 描 述	层高	约3米
	竣工时间	-
	设施及设备	水、电、宽带、消防、电梯等设施完善。
	维护状况	整体维护保养良好
	外墙	条形墙砖
	室内装修状况	天花：乳胶漆；墙面：乳胶漆；地面：水泥
	门窗	塑钢窗、防火门
	完损状况	结构主体完整，墙面、地面、门窗等无明显破损情况，能满足正常使用，属完好房
	其他	空置，以实际为准

②估价对象权属状况

物业名称		中山市阜沙镇东阜公路 20 号 5 幢 601 房房地产
权利人		罗春增、郭莉 ✓
不动产权证号		中府国用（2014）第易0601008号，粤房地权证中府字第0214103158号，粤房地权证中府字第0214103159号 ✓
登记时间		2014-11-14 ✓
土 地 权 属 状 况	土地位置	中山市阜沙镇东阜公路20号 ✓
	分摊土地面积	175.12 ✓
	土地用途	工业用地 ✓
	土地使用权性质	出让 ✓
	使用终止时间	2062-12-13 ✓
建 筑 物 权 属 状 况	共有情况	罗春增1/2、郭莉1/2 ✓
	建筑面积（㎡）	1,041.57 ✓
	结构及总层数	钢筋混凝土结构 总层数6层
	房屋规划用途	工业 ✓
其他		估价对象已被抵押，已被查封，详见附件《中山市不动产登记资料查询结果》复印件

③估价对象区位状况

项目名称		中山市阜沙镇东阜公路20号5幢601房房地产
位 置 状 况	坐落	中山市阜沙镇东阜公路20号
	方位	中山市阜沙镇中部
	所在层	第6层
	距离	距离阜沙镇人民政府约1.5公里

交通状况	道路状况	周边路网较密，通达性较好
	出入可利用交通工具	附近有303路；512路；K18路等公交车辆经过，公共出行交通便利度一般
	交通管制情况	附近道路无车辆单行及通行时间等管制
	停车方便程度	一般
环境状况	自然环境	区域内自然环境一般
	人文环境	附近有阜东小学、阜沙镇牛角中学、牛角小学，人文环境较好
	景观	无特殊景观
外部配套设施状况	基础设施	通路、通电、通水、排水、通信等各项市政基础设施完善
	周边配套	周边有阜沙镇人民政府、世茂福晟湾区盛景、阜东小学、阜沙镇牛角中学、牛角小学、各大超市及银行等，周边配套较完善

④估价对象范围

本次估价对象范围为广东省中山市阜沙镇东阜公路20号5幢601房房地产，其建筑结构为钢筋混凝土结构，设施设备齐全，主要部位使用维护状况良好（包括房屋所有权、所分摊的土地在剩余使用年限的土地使用权及房屋内部装修）。

(2) 中山市阜沙镇东阜公路20号5幢601房房地产内财产

序号	财产名称	规格型号	生产厂家	特征及成色	计量单位	数量
1	柜式空调	KF-46LW	格力	旧	台	1
2	柜式空调	KF-71LW	朗歌	旧	台	1
3	柜式空调	KF-72LW	TCL	旧	台	1
4	柜式空调	KF-72LW	格力	旧	台	1
5	柜式空调	—	科龙	旧	台	3
合计		—	—	—	—	7

(五)价值时点

我司接受委托，估价人员于2022年09月26日进行实地查勘并正式开展相关评估工作（实地查勘工作于2022年09月26日完成）；本次估价以实地查勘完成之日二〇二二年九月二十六日为价值时点进行估价。

(六)价值类型

1、房地产市场价格是指估价对象于价值时点，在公开市场价值标准及满足估价的假设和限制

条件下，所形成的客观合理价值。

2、预计税费是指转让过程中，卖方应缴纳税费，主要有：增值税、城建税、教育费及地方教育费附加、印花税、土地增值税、所得税、交易手续费等。

(七)估价原则

本次估价遵循了独立、客观、公正原则，以及合法原则、最高最佳利用原则、替代原则、价值时点原则等公认的估价原则。

1、独立、客观、公正原则：要求站在中立的立场上，实时求是、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的原则。

2、合法原则：要求估价结果在依法判定的估价对象状况下的价值的原则。

估价对象已办理不动产权证书，其产权、用途、使用年限均符合法律规定，但处分权利需经有关部门最终确认。

3、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。房地产最高最佳利用是指房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大化的合理、可能利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

此次估价中，我们认为估价对象按维持房屋现状用途利用为最高最佳利用方式。

4、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偏差在合理范围内的原则。

估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。同一供求范围内，在用途、规模、档次、建筑结构等方面类似的房地产之间具有相互影响作用，其价格会互相牵制而趋于一致。同时此次评估中，比较法也运用了替代原则。

5、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的原则。

本次估价以完成实地勘查之日为价值时点。

总之，在评估过程中，要按照国家、地方有关规定，恪守客观、公正、科学、合法的原则进行房地产价格评估，做到评估过程合理，评估方法科学，评估结果准确，严格保守评估中涉及的客户商业秘密。

(八)估价依据

1、有关法律、法规和政策性文件

(1) 《中华人民共和国城市房地产管理法》[2019年08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修正];

(2) 《中华人民共和国土地管理法》[2019年08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修正];

(3) 《中华人民共和国土地管理法实施条例》(国务院第256号, 1998年1月1日);

(4) 《中华人民共和国担保法》(主席令第50号, 自1995年10月01日起施行);

(5) 《中华人民共和国民法典》(主席令第45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, 2021年01月01日起施行);

(6) 《中华人民共和国城乡规划法》(主席令第74号, 自2007年10月28日起施行);

(7) 《城市房地产开发经营管理条例》(1998年07月20日国务院令第248号, 1998年07月20日施行);

(8) 《中华人民共和国资产评估法》(主席令第46号, 自2016年12月01日起施行);

(9) 《最高人民法院关于对外委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定(法办发[2007]5号)》(自2007年9月1日起施行);

(10) 《最高人民法院关于人民法院民事执行拍卖、变卖财产的规定(法释[2004]16号)》(自2005年1月1日起施行);

(11) 《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)》(自2009年11月20日起施行);

(12) 《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》(自2012年1月1日起施行);

(13) 《最高人民法院关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定(法释[2016]18号)》(自2017年1月1日起施行);

(14) 《广东省司法委托中介机构诚信管理细则(粤高法[2014]341号)》(自2014年12月5月起实施);

(15) 《广东省高级人民法院关于委托评估、拍卖工作的若干规定(粤高法[2004]21号)》(自2004年08月04月起实施);

(16) 《广东省高级人民法院关于司法委托评估工作细则(粤高法[2009]86号)》(自2009年11月26月起实施);

(17) 《财政部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）。

2、技术标准、规程、规范

(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01日实施）；

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

3、估价委托人及相关单位提供的有关资料

(1) 中山市第一人民法院委托书复印件；

(2) 《中山市不动产登记资料查询结果》复印件；

(3) 委托方提供的其他资料复印件。

4、估价机构和估价人员所收集掌握的有关资料

(1) 中山市房地产市场资料；

(2) 估价人员实地查勘时获得的有关资料；

(3) 本公司掌握的有关信息资料。

(九)估价方法

自接受估价委托人委托后，评估人员赴现场进行实地查勘、记录、拍照并进行市场调查。估价人员深入细致地分析了项目的特点和实际状况，并研究了估价委托人提供的资料及估价人员所掌握的资料，在实地查勘和调研的基础上，为使估价结果具有科学性、准确性、客观性，此次评估我们采用比较法与收益法作为评估方法对委估物业中山市阜沙镇东阜公路20号5幢601房房地产进行评估，采用成本法对上述房地产内的资产进行评估。

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。

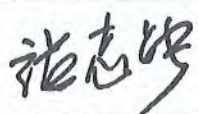
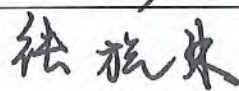
收益法：先预计估价对象未来的正常净收益，然后选用适当的资本化率将其折现到价值时点的后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

成本法：就是在现实条件下重新购置或建造一个全新状态的评估对象，所需的全部成本减去评估对象的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值后的差额，以其作为评估对象现实价值的一种评估方法。

(十)估价结果

根据估价委托人提供的资料经过实地查勘和技术测算，并对评估对象的位置、交通、环境、用途、使用状况以及市场供求等影响其价值因素综合考虑之后，结合市场调查及估价人员经验，运用适当的估价方法测算确定估价对象广东省中山市阜沙镇东阜公路 20 号 5 幢 601 房房地产，建筑面积 1041.57 平方米，室内空调 7 台，在价值时点评估总值合计为人民币 4,004,629 元整（大写人民币肆佰万肆仟陆佰贰拾玖元整）。其中估价对象房地产市场总值为人民币 3,999,629 元整（大写人民币叁佰玖拾玖万玖仟陆佰贰拾玖元整），室内财产一批市场价值为人民币 5,000 元整（大写人民币伍仟元整），详见《估价结果明细表》、《室内财产评估明细表》。

(十一)注册房地产估价师

注册房地产估价师	注册证号	签字	签字日期
张志能	4420180021		2022 年 09 月 28 日
张旋林	4420200045		2022 年 09 月 28 日

(十二)实地查勘期

2022 年 09 月 26 日

(十三)估价作业期

2022 年 09 月 26 日至 2022 年 09 月 28 日










四、附 件

- (一) 估价对象位置图
- (二) 估价对象照片复印件
- (三) 估价委托书复印件
- (四) 估价对象权属证明复印件
- (五) 估价机构营业执照和资质证书复印件
- (六) 注册房地产估价师估价资质证书复印件

附件一：估价对象位置图



附件二：估價對象照片

		
<p>外觀</p>	<p>室內</p>	<p>室內</p>
		
<p>室內</p>	<p>室內</p>	<p>室內</p>
		
<p>室內</p>	<p>格力 KF-46LW 空調</p>	<p>格力 KF-72LW 空調</p>

中山市阜沙鎮東阜公路 20 號 5 幢 601 房房地產及室內財產

中山市第一人民法院 委托书

(2021)粤2071执恢2304号

深圳市国潼联土地房地产资产评估顾问有限公司：

我院在执行中国银行股份有限公司中山分行与罗春增、郭莉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：

中山市阜沙镇东阜公路20号5幢601房的房地产

2022年09月14日



承 办 人：熊伟 联系电话：

联 系 人：林蔓娜 联系电话：88235367

本院地址：

中山市不动产登记资料查询结果




2022071903123

土地面积单位：平方米 房屋面积单位：平方米

权利人		罗春增、郭莉			不动产单元号		442000112205GB00574F00080011			
证件种类		身份证		证件号码		440825197306200350, 320122196905171249				
房地坐落		中山市阜沙镇东阜公路20号5幢601房								
不动产权证号 (土地证号、房产证号)		中府国用(2014)第易0601008, 粤房地权证中府字第0214103158号, 粤房地权证中府字第0214103159号								
房产登记字号		2014-易0601008								
不动产证明号		-----			合同号		-----			
土地信息	土地使用面积	175.12	独用土地面积	-----	分摊土地面积	-----	土地用途	工业用地		
	土地使用性质	出让	土地权属性质	国有		登记时间	2014-11-14	使用期限	2062-12-13	
	权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权								
房屋信息	建筑面积	1041.57	专有建筑面积	884.06		分摊建筑面积	157.51		规划用途	工业
	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	2014-11-14	
	共有情况	按份共有		占有份额	郭莉1/2, 罗春增1/2		权属状态	现势		
	房屋所有权取得方式	购买						产价(万元)	-----	
附记	原批准房屋用途：规划用途为工业（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 销时间	不动产登记证明号	权属状态	担保范围	是否禁止转 让	附记
中国银行股份有限公司中山分行	土地和房屋	最高额抵押	495.4304	2015-01-28起 止	2015-01-28/ 2015-05-26	粤房地他项权证中府字 第0115002100号	历史			D26-2015-00388- 4-249489
中国银行股份有限公司中山分行	土地和房屋	最高额抵押	551	2015-05-26起 止	2015-05-26	粤房地他项权证中府字 第0115013814号	现势			D26-2015-00388- 4-249489
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
林光奇	土地和房屋	(2015)中一法立保 字第70号	2015-09-15	中山市第一人民 法院	查封		2018-09-11		历史	查封价值500000元的 份额。 HOUSEID:103058740 该登记信息因续封成 为历史,续封的受理 号为:201809110684, 续封的文号 为:(2018)粤20执82 号之一
罗穆峰	土地和房屋	(2016)粤2071执保 12号	2016-01-19	中山市第一人民 法院	轮候查封				现势	null HOUSEID:103058740
珠海广慈医药有限 公司	土地和房屋	(2016)粤0402民初 5752号之一	2016-08-16	珠海市香洲区 人民法院	轮候查封				现势	null HOUSEID:103058740
中国银行股份有限 公司中山分行	土地和房屋	(2016)粤2071执保 2636号	2016-08-31	中山市第一人民 法院	轮候查封				现势	查封罗春增的份额。 HOUSEID:103058740
中国银行股份有限 公司中山分行	土地和房屋	(2016)粤2071执保 2710号	2016-09-12	中山市第一人民 法院	轮候查封				现势	查封罗春增的份额。 HOUSEID:103058740
张宝华	土地和房屋	(2016)粤2071执 5778号之一	2016-09-14	中山市第一人民 法院	轮候查封				现势	null HOUSEID:103058740
广州市融资担保中 心有限责任公司	土地和房屋	(2016)粤2072民初 13447号	2016-12-09	中山市第二人民 法院	轮候查封				现势	null HOUSEID:103058740
陈李权	土地和房屋	(2017)粤2071执 2817-9号	2017-06-15	中山市第一人民 法院	轮候查封				现势	null HOUSEID:103058740
中山市合家乐物业 服务有限公司	土地和房屋	(2017)粤2072执 3980号之一	2017-07-13	中山市第二人民 法院	轮候查封				现势	null HOUSEID:103058740
中国银行股份有限公司中山分行	土地和房屋	(2017)粤2071执 7551-7号	2017-08-09	广东省中山市 第一中级人民法院	轮候查封				现势	
李兆婷	土地和房屋	(2017)粤2071执 7912-8号	2017-08-15	广东省中山市 第一中级人民法院	轮候查封				现势	
张丽杰、谭玉萍	土地和房屋	(2017)粤2071执 8750、8751-6号	2017-09-07	广东省中山市 第二中级人民法院	轮候查封				现势	
陈敏胜	土地和房屋	(2017)粤2071执 80348号	2017-09-12	广东省中山市 第一中级人民法院	轮候查封				现势	
中山市天海盛兴工 业园开发有限公司	土地和房屋	(2017)粤2072执保 1563号	2017-11-09	中山市第二人民 法院	轮候查封				现势	
中国银行股份有限公司中山分行	土地和房屋	(2017)粤2071执 15355-2号	2018-01-10	广东省中山市 第一中级人民法院	轮候查封				现势	该查封为轮候查封, 变为第一查封时生效
陈运星	土地和房屋	(2017)粤2071执 15851-7号	2018-01-11	广东省中山市 第二中级人民法院	轮候查封				现势	该查封为轮候查封, 变为第一查封时生效
中国银行股份有限公司中山分行	土地和房屋	(2018)粤2071执 1170-2号	2018-03-06	广东省中山市 第一中级人民法院	轮候查封				现势	该查封为轮候查封, 变为第一查封时生效
中国邮政储蓄银行 股份有限公司中山 市分行	土地和房屋	(2018)粤2071执 2470-2号	2018-03-30	广东省中山市 第一中级人民法院	轮候查封				现势	该查封为轮候查封, 变为第一查封时生效
招商银行股份有限公司中山分行	土地和房屋	(2018)粤2071执 3482-2号	2018-04-16	广东省中山市 第一中级人民法院	轮候查封				现势	该查封为轮候查封, 变为第一查封时生效

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
周伟	土地和房屋	(2018)粤2071执7641-7号	2018-07-18	中山市第一人民法院	轮候查封				现势	该查封为轮候查封,变为第一查封时生效
中国银行股份有限公司中山分行	土地和房屋	(2018)粤2071执8202-2号	2018-07-23	中山市第一人民法院	轮候查封				现势	该查封为轮候查封,变为第一查封时生效
林光奋	土地和房屋	(2018)粤20执82号之一	2018-09-11	中山市中级人民法院	查封		2021-09-15		历史	续封登记到期自动解封
中山银达融资担保投资有限公司	土地和房屋	(2018)粤2071执16115-2号	2019-01-16	中山市第一人民法院	轮候查封				现势	该查封为轮候查封,变为第一查封时生效
中信银行股份有限公司中山分行	土地和房屋	(2018)粤2071执10501-2号	2019-01-16	中山市第一人民法院	轮候查封				现势	该查封为轮候查封,变为第一查封时生效
林光奋	土地和房屋	(2019)粤2071执1722-2号	2019-03-04	中山市第一人民法院	轮候查封				现势	该查封为轮候查封,变为第一查封时生效
中国工商银行股份有限公司中山分行	土地和房屋	(2019)粤2071执1871-2号	2019-03-06	中山市第一人民法院	轮候查封				现势	该查封为轮候查封,变为第一查封时生效
中国建设银行股份有限公司中山分行	土地和房屋	(2019)粤2071执3080-2号	2019-03-21	中山市第一人民法院	轮候查封				现势	该查封为轮候查封,变为第一查封时生效
中国平安财产保险股份有限公司	土地和房屋	(2019)粤2071执6377-2号	2019-05-23	中山市第一人民法院	轮候查封				现势	该查封为轮候查封,变为第一查封时生效
中山远洋物业服务服务有限公司	土地和房屋	(2019)粤2071执13929号	2019-10-24	中山市第一人民法院	轮候查封				现势	该查封为轮候查封,变为第一查封时生效
中国光大银行股份有限公司信用卡中心	土地和房屋	(2019)京0107执15380号	2019-10-24	北京市石景山区人民法院	轮候查封				现势	该查封为轮候查封,变为第一查封时生效
珠海市方缘医药有限公司	土地和房屋	(2020)粤0402执274号	2020-03-26	珠海市香洲区人民法院	轮候查封				现势	该查封为轮候查封,变为第一查封时生效
中国民生银行股份有限公司信用卡中心	土地和房屋	(2020)粤2071执3510-2号	2020-04-09	中山市第一人民法院	轮候查封				现势	该查封为轮候查封,变为第一查封时生效
中国工商银行股份有限公司中山分行	土地和房屋	(2020)粤2071执15687-3号	2020-10-28	中山市第一人民法院	轮候查封				现势	该查封为轮候查封,变为第一查封时生效
黄大功	土地和房屋	(2021)粤2071执1494号	2021-02-10	中山市第一人民法院	轮候查封				现势	该查封为轮候查封,变为第一查封时生效
梁青松	土地和房屋	(2021)粤2071执10178号、(2021)粤2071执10178号	2021-05-28	中山市第一人民法院	轮候查封				现势	该查封为轮候查封,变为第一查封时生效。查封罗春增名下的份额
林法杨	土地和房屋	(2021)粤2071执10950号、(2021)粤2071执10950号	2021-06-03	中山市第一人民法院	轮候查封				现势	该查封为轮候查封,变为第一查封时生效
中国银行股份有限公司中山分行	土地和房屋	(2021)粤2071执恢2304号、(2021)粤2071执恢2304号	2021-09-29	中山市第一人民法院	轮候查封				现势	该查封为轮候查封,变为第一查封时生效查封郭莉、罗春增的份额

其他登记信息

申请人	不动产类型	登记类型	登记时间	登记状态	注销时间	附记
——	——	——	——	——	——	——
备注						
经办人:						
打印时间:	2022-07-19 16:06:33					

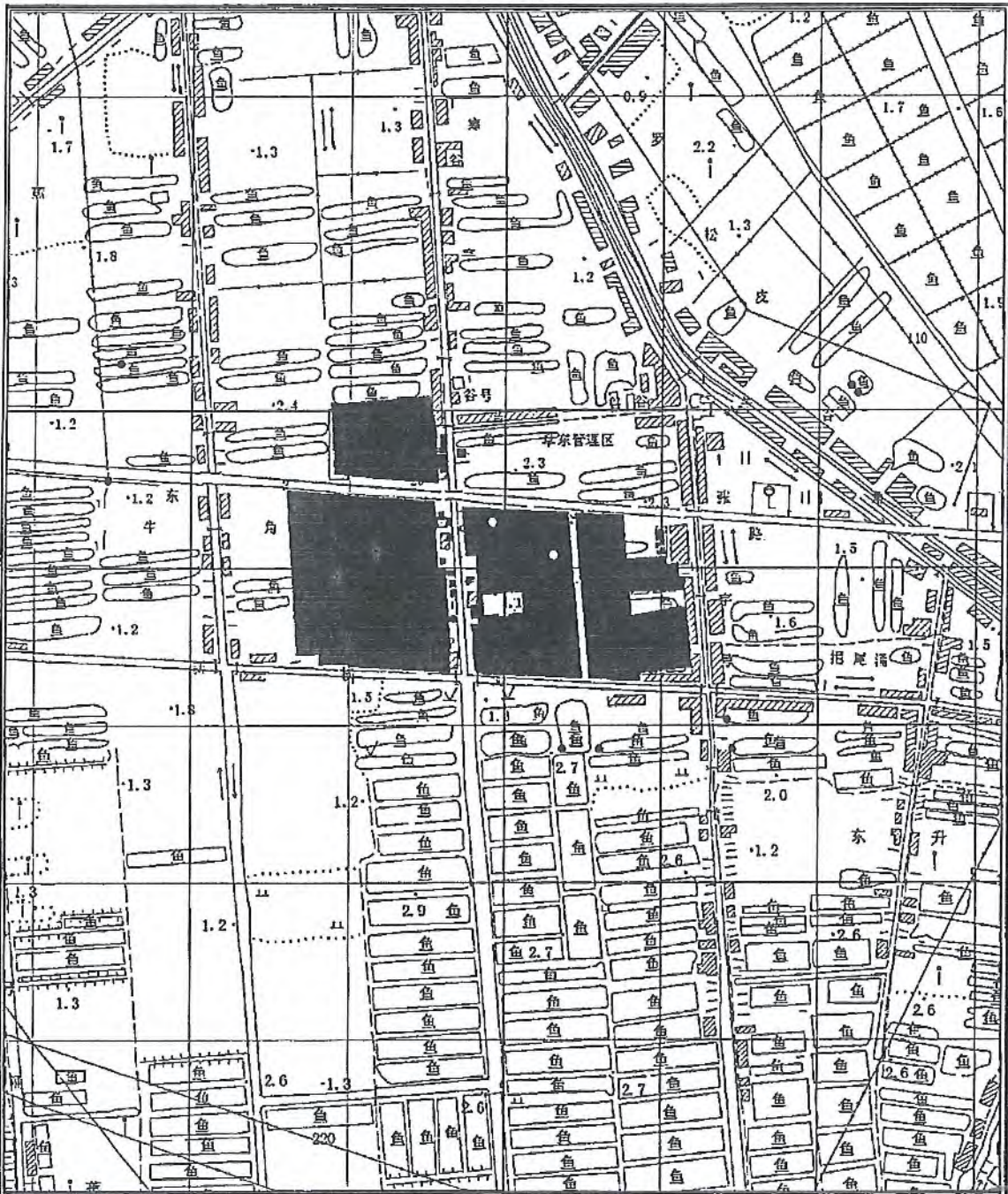


- 说明: 1. 本查询结果的申请人及持有人对查询结果负有妥善保管、正当使用的义务, 因保管不善或不当使用造成的法律后果, 自行承担。
 2. 本查询结果的申请人及持有人对上述信息中涉及的国家机密、个人隐私和商业秘密负有保密义务, 不得擅自泄露或不正当使用。
 3. 不动产登记资料涉及隐私秘密, 要严格履行保密义务, 未经权利人同意, 不得泄露查询获得的登记资料, 要按照查询用途使用查询结果, 不得将登记资料用于其他用途, 不得提供第三方使用。

查询申请人: 李小军

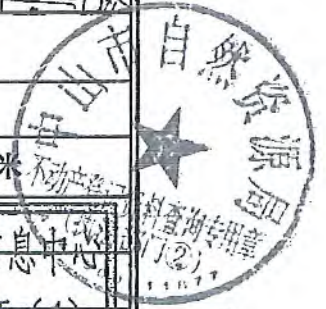


中山市阜沙镇东阜公路20号5幢601房地示意图



中山市基础地理信息中心

用地单位	中山市阜沙镇东阜公路20号5幢601房	比例尺	1:10000
宗地图纸编号	 *D06ZWB20142670*	用地面积	2071.7平方米
		制图日期	2014.10.11
房产图纸编号	 *F06ZWB20142670*	作业员	吴建锋
		检查员	资料专用章(1)

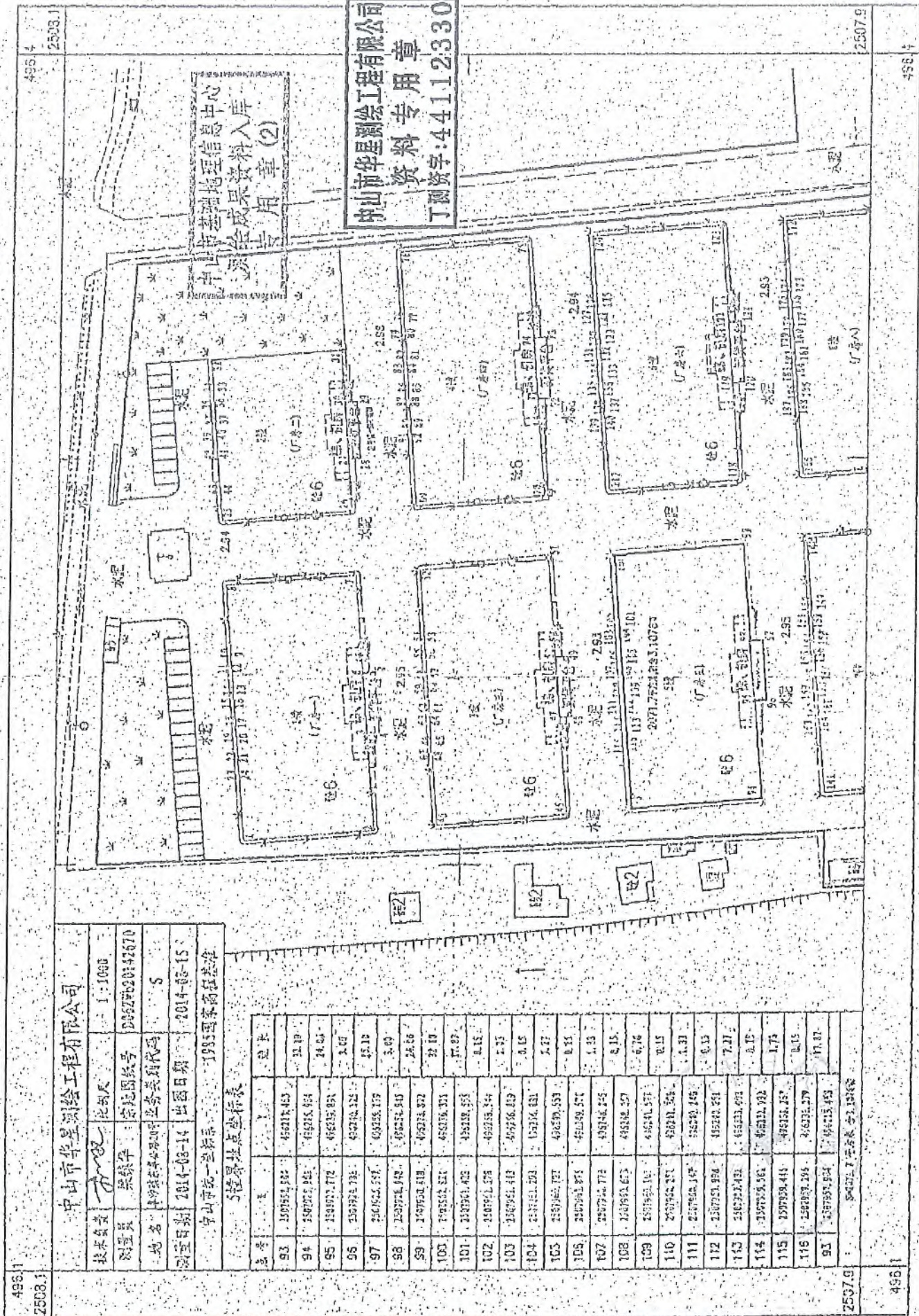
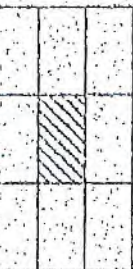


18

件
存

中山市阜沙镇东阜公路20号5幢601房用地图

2507.10-496.1



中山市华星测绘工程有限公司		比例尺	1:1000
技术负责	朱敏平	绘图员	朱敏平
测量员	朱敏平	审核员	朱敏平
地名	阜沙镇东阜公路20号	业务类别代码	S
测量日期	2014-08-14	出版日期	2014-08-15
中山市统一坐标系统 1985国家高程基准			

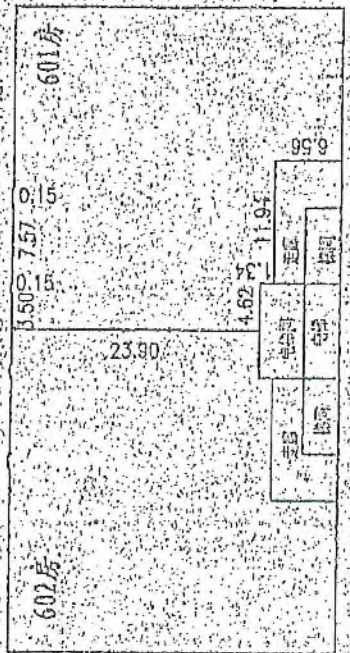
点号	X	Y	备注
93	450751.982	452118.453	22.10
94	450752.945	452118.924	24.52
95	450753.772	452119.851	1.60
96	450754.735	452120.122	45.13
97	450755.557	452120.179	3.60
98	450756.142	452120.915	24.56
99	450756.418	452121.372	22.10
100	450757.221	452121.371	17.97
101	450757.422	452121.555	0.15
102	450757.576	452121.554	1.95
103	450757.412	452121.459	0.15
104	450757.203	452121.431	1.27
105	450756.707	452121.533	0.15
106	450756.875	452121.577	1.33
107	450756.772	452121.245	0.15
108	450756.673	452121.277	0.76
109	450756.101	452121.571	0.15
110	450755.271	452121.571	1.31
111	450754.167	452121.445	0.13
112	450754.994	452121.371	7.27
113	450754.431	452121.671	0.15
114	450753.561	452121.702	1.75
115	450753.445	452121.737	0.15
116	450753.266	452121.379	11.07
93	450751.984	452118.453	

中山市华星测绘工程有限公司
资料专用章
丁测资字:44112330

中心
基础地理信息中心
成果资料入库
专用章(2)

房产平面图

中山市华星测绘工程有限公司
资料专用章
丁测资字:44112330



六层平面图

中山市基础地理信息中心
测绘成果录入
专用章(2)

单位:米
比例尺: 1:500



房屋坐落	中山市沙湾镇东公路20号5幢601房	房屋坐落	中山市沙湾镇东公路20号5幢601房
产证面积	1041.57	房屋层数	新砌混凝土六层
其中: 主房套内建筑面积	884.06	备注	
公共分摊面积	157.51		
车库套内建筑面积			
车库分摊面积			
房屋竣工日期			

中山市华星测绘工程有限公司

负责人	刘文超	有/无人	
技术负责人	安朝华	房屋占地面积	2071.73
制图	安朝华	图号	F06ZWB20142670
出图日期	2014-08-15	比例尺	1:1000
坐标系统	中山市统一坐标系	房屋系统	85国家高程基准
备注			

S=2071.73 比例尺: 1:1000

中山市第一中级人民法院
查封(扣押)财产清单



2022年 6月 22日

(2021)粤2071执恢2504号

编号	财产名称	特征及成色	数量
一	柜式空调	(旧)	柒台
	以下为空调		
<p>上述物品存放于 阜沙镇东阜公路20号 5中幢601房。</p>			

在场人: 何书

被执行人(家属):

执行人员: 查伟斌

书记员: 刘宇琛



房地产估价机构备案证书

证书编号：粤房估备字壹0200007

企业名称：深圳市国潼联土地房地产资产评估顾问有限公司

统一社会信用代码：91440300724747257L

法定代表人：刘平

注册地址：深圳市福田区莲花街道康欣社区香梅路2002号俊景豪园3栋29B

有效期：至 2023年08月13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09月07日



营业执照

(副本)



统一社会信用代码
91440300724747257L

名称 深圳市国潼联土地房地产资产评估顾问有限公司

类型 有限责任公司

法定代表人 刘平

成立日期 2000年11月28日

住所 深圳市福田区莲花街道康欣社区香梅路2002号俊景豪园3栋29B

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企业信用事项及年报信息和其他信用信息，请登录后角的企业信用信息公示系统或扫描右上方的二维码查询。

3. 各类商事主体每年须于成立周年之日起两个月内，向商事登记机关提交上一年度的年度报告。企业应当按照《企业信息公示暂行条例》第十条的规定向社会公示企业信息。



登记机关

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. 00213268

姓名 / Full name

张志能

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

360302198011030510

注册号 / Registration No.

4420180021

执业机构 / Employer

深圳市国通联土地房地产资产评估
顾问有限公司

有效期至 / Date of expiry

2024-01-26

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. 00191816

姓名 / Full name

张旋林

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

441481199206185893

注册号 / Registration No.

4420200045

执业机构 / Employer

深圳市国通联土地房地产资产评估
顾问有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-03-17

持证人签名 / Bearer's signature

