

涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：广州市荔湾区中山七路 66 号 705 房的房地产市场价值评估

估价委托人：江西省萍乡市安源区人民法院

估价方：广州安城信房地产土地资产评估与规划测绘有限公司

估价人员：卫仲良（中国注册房地产估价师）

张远奇（中国注册房地产估价师）

报告出具日期：二〇二二年九月二十一日

估价报告编号：粤安诚评报字(2022)总字 01798 号/FYQT(G)0010 号

目 录

第一部分 致估价委托人函	4
第二部分 估价师声明	7
第三部分 估价的假设和限制条件	8
一、 一般假设	8
二、 未定事项假设	9
三、 背离事项假设	9
四、 不相一致假设和依据不足假设	9
五、 估价报告使用限制条件	9
第四部分 房地产估价结果报告	11
一、 估价委托人简介	11
二、 估价方简介	11
三、 估价对象	11
四、 估价目的	12
五、 价值时点	13
六、 价值定义	13
七、 估价依据	13
八、 估价原则	14
九、 估价方法	15
十、 估价结果	16
十一、 实地查勘日期	17
十二、 估价作业日期	17
十三、 估价报告应用的有效期	17

十四、 估价人员（签章） 17

附 件..... 18

- 1、 估价对象位置示意图；
- 2、 《江西省萍乡市安源区人民法院司法评估委托书》【(2022)赣0302执恢241号】复印件；
- 3、 估价委托人提供的有关资料复印件；
- 4、 本评估机构企业法人营业执照及房地产评估资格证书复印件；
- 5、 中国注册房地产估价师资格证书复印件；
- 6、 现场勘查照片。

致估价委托人函

江西省萍乡市安源区人民法院：

本评估机构接受委托，根据国家有关评估的规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照公认的估价方法及必要的估价程序，对委托评估的位于荔湾区中山七路 66 号 705 房的房地产的实施了实地查勘、市场调查与询证，对估价对象在 2022 年 9 月 15 日所表现的市场价格作出了公允反映，是次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。经过细致计算、修正厘定委托估价的荔湾区中山七路 66 号 705 房的房地产【建筑面积 96.6892 平方米】在价值时点的正常市场评估价值为人民币 5,808,800.00 元（大写：人民币伍佰捌拾万捌仟捌佰元整），单价人民币 60,077.00 元/m²。

注：报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失。如需核对本评估报告结果及相关信息，请致电 020-38860916 转 128 查询。

评估机构（盖章）：

广州安城信房地产土地资产评估与规划测绘有限公司

法定代表人：卫仲良

中华人民共和国房地产估价机构资质备案证书

证书编号：粤房估备字壹 0100031

批准日期：二〇二一年六月十一日

地址：广州市天河区天寿路 10 号 231、235 室

致函日期：二〇二二年九月二十一日

电话：(020) 38860916（总机）、13925141082

传真：(020) 38262418

邮编：510610



估价对象基本情况表

编号	估价对象	法律文件	权属人	规划用途	建筑面积 (m ²)	自用地面积 (m ²)
1	荔湾区中山七路66号705房	《广州市不动产登记查册表》(房产登记号: 2003交登字 26442号)	何敏聪、余华生	居住用房	96.6892	-
合计					96.6892	



估价结果汇总表

估价委托人：江西省萍乡市安源区人民法院

价值时点：2022年9月15日

估价机构：广州安城信房地产土地资产评估与规划测绘有限公司

编号	估价对象座落	建筑面积(m ²)	测算结果			正常市场评估价值	
			比较法		权重	单价(元/m ²)	总价(元)
			单价(元/m ²)	总价(元)			
1	荔湾区中山七路66号705房	96.6892	60,077.00	5,808,800.00	100%	60,077.00	5,808,800.00
合计		96.6892					5,808,800.00

注：1、评估价值已取整。

2、房地产正常市场评估价值仅对估价对象在价值时点的公允价值发表意见，即含土地使用权（含应交的土地出让金）及房屋产权价值在内的完全价值。



广州安城信房地产土地资产评估与规划测绘有限公司

二〇二二年九月三十一日

估价师声明

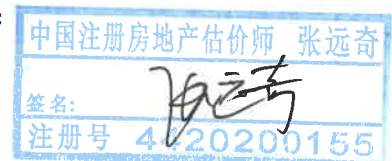
我们郑重声明：

- 1、我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的，没有虚假的记载、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独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。
- 3、我们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、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）、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）及中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014，2014年12月1日起实施）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 5、我们已于2022年9月15日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘（包括现场拍照等），实地查勘人员：张远奇（中国注册房地产估价师）。
- 6、没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。

中国注册房地产估价师（签章）：

张远奇

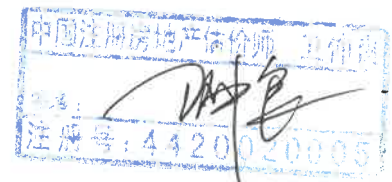
注册号：4420200155



中国注册房地产估价师（签章）：

卫仲良

注册号：4420020005



二〇二二年九月二十一日

估价的假设和限制条件

一、一般假设

- 1、是次评估假使估价对象产权明晰、手续齐全。
- 2、本报告中依据的与是次估价对象有关的法律性及产权文件均由估价委托人提供，本机构未向政府及有关部门核实，故对其真实性、合法性、完整性不负任何责任。是次评估所呈报的评估范围及用途根据估价委托人说明按其提供的《广州市不动产登记查册表》上标示的进行。此外，本评估机构未对估价对象的结构进行质量检测，本次估价假设其无建筑物基础、房屋结构等方面的质量问题。
- 3、本报告中的市场评估价值（即正常市场评估价值）为估价对象在价值时点采用公开市场价值标准下最可能形成的客观合理价值：（1）交易双方是自愿地进行交易；（2）交易双方进行交易的目的是追求各自利益最大化；（3）交易双方具有必要的专业知识并了解交易对象；（4）交易双方掌握必要的市场信息；（5）交易双方有较充裕的时间进行交易；（6）不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价；（7）买卖双方交易中正常负担各自的交易费用；（8）不存在关联交易，或其他搭售行为；（9）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、市场评估价值未考虑该估价对象截止价值时点未知悉的抵押、担保、应缴税费、债项或法律纠纷等可能影响其评估价值的任何限制，未考虑特殊的交易方式可能追加付出的成本费用等对其评估价值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，也没有考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对估价结果的影响。
- 5、由于估价委托人未能提供估价对象的相关欠费情况，故是次评估未考虑欠税、欠费情况对评估结果的影响，报告使用人应进一步了解相关情况并按实际情况处置。
- 6、由于估价委托人未书面明确评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用是否从财产处置价款中扣除，是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及其对评估结果的影响。
- 7、由于当事人原因，未能了解估价对象是否存在租赁权、用益物权及占有使用情况，故是次评估未考虑租赁权、用益物权及占有使用权对评估结果的影响，报告使用人应进一步了解相关情况并按实际情况处置。

- 8、由于估价委托人未书面明确估价对象交易税费负担方式，是次评估评估结果为估价对象在价值时点交易税费按照法律法规规定正常负担下的价值。
- 9、房地产正常市场评估价值仅对估价对象在价值时点的公允价值发表意见，即含土地使用权（含应交的土地出让金）及房屋产权价值在内的完全价值。
- 10、评估人员是在经办法官指定的相关人员带领下进行现场勘察的，是次评估是根据其指认的房地产即为相应的估价对象的情况下估价的。
- 11、估价报告中所引用的有关行政区域状况、宏观经济数据及房地产管理部门公布的专业数据本评估机构未一一核实，故对其真实性不负任何责任。

二、未定事项假设

- 1、本次评估不存在未定事项假设。

三、背离事项假设

- 1、根据估价委托人提供的资料显示截止价值时点估价对象有设定抵押权、未见查封记录，根据委估价委托人要求本次评估不考虑抵押、查封及原有担保物权和其他法定优先受偿款情况对评估结果的影响，报告使用人在处置估价对象时应进一步了解相关情况并按实际情况处置。

四、不相一致假设和依据不足假设

- 1、估价过程中遇到的不确定因素、或有事项非估价人员执业水平和能力所能评定估算，估价人员和估价机构对此类事项不承担任何责任。
- 2、由于估价对象产权关系引起的一切纠纷与本评估机构无关。对于评估中可能存在的其他瑕疵事项，估价委托人在委托评估时未作特别说明。在评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，本评估机构及评估人员不承担相关责任。
- 3、由于当事人原因，估价人员未能进入室内进行查勘，本次评估根据委托方要求其室内按一般装修标准进行，如实际情况不一致，则评估结果应作相应调整。

五、估价报告使用限制条件

- 1、估价过程中遇到的不确定因素、或有事项非估价人员执业水平和能力所能评定估算，估价人员和估价机构对此类事项不承担任何责任。
- 2、由于估价对象产权关系引起的一切纠纷与本评估机构无关。对于评估中可能存在的其他瑕疵事项，估价委托人在委托评估时未作特别说明。在评估人员根据专

业经验一般不能获悉的情况下，本评估机构及评估人员不承担相关责任。

六、 估价报告使用限制条件

- 1、估价委托人应当按照法律规定及本报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用评估报告。否则，本机构和注册房地产估价师依法不承担责任。
- 2、评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是估价对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对估价对象处置成交价格的保证。
- 3、财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致评估结果对应的估价对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致，发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才可使用。
- 4、评估报告使用期限或评估结果有效期自评估报告出具之日起计算，最长不得超过一年。在评估报告有效期内，评估报告或评估结果未使用之前，如果估价对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才可使用。
- 5、按有关规定，本随着时间、估价目的、估价假设、限制条件及市场情况部分或全部发生变化，本报告将失去效力，评估价值需作相应调整或重估。估价结果仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。
- 6、当事人、利害关系人收到评估报告后五日内可对评估报告的参照标准、计算方法或者评估结果等向人民法院提出书面异议；当事人、利害关系人对评估机构作出的说明仍有异议的，可以提请人民法院委托评估行业组织专业技术评审。
- 7、估价对象为住宅，根据 2021 年 1 月 1 日生效的《中华人民共和国民法典》可以设立居住权，居住权的设立会影响住宅的使用权，导致设定了居住权的房屋无法正常流通，故对于以住宅作为处置对象，报告使用人应进一步了解相关情况并按实际情况处置。
- 8、本估价报告的有关附件为本报告的重要组成部分，与本报告书正文具有同等法律效力。

广州安城信房地产土地资产评估与规划测绘有限公司

二〇二二年九月二十一日

涉执房地产处置司法评估结果报告

粤安诚评报字(2022)总字 01798 号/FYQT(G)0010 号

一、 估价委托人简介

名称：江西省萍乡市安源区人民法院

二、 估价方简介

机构名称：广州安城信房地产土地资产评估与规划测绘有限公司

住所：广州市天河区天寿路 10 号 231、235 室

统一社会信用代码：9144000070765215X3

法定代表人：卫仲良

备案等级：壹级

证书编号：粤房估备字壹 0100031

有效期限：2024 年 6 月 11 日止

三、 估价对象

(一) 估价对象基本状况

(1) 估价对象名称及坐落

估价对象位于荔湾区中山七路 66 号“西门口广场”住宅小区 3 栋第 7 层，东西朝向，所在建筑物东、西临住宅楼，南临内街，北临芦荻街，环境景观较好。周边有西门口商场、肉菜广场、广州市第一人民医院、广州四中、桃源幼儿园、各大银行网点等，基础生活设施较完善，商服业繁华程度较好，附近有 4、31、38、103、109、186、556 等路公交途径，距地铁一号线“西门口”站约 500 米，交通便利度较好。

(2) 估价对象的现状及规模

土地基本状况：

估价对象所在地块四面临马路，地形平坦，地势平缓，地质较好，土地开发程度红线内外均已“五通”（道路、排水、给水、供电、通讯）。土地使用年限 70

年，从2000年5月23日起。

建筑物基本状况：

估价对象所在建筑为1幢钢混结构24层的住宅楼，约建于2008年，建筑物外墙贴条形瓷砖，层高3米/层，配2部电梯，所在楼层2梯6户。估价对象建筑面积96.6892平方米，室内平面布局为3房2厅1卫1厨1阳台。室内装修情况：厅地面铺抛光地砖、房间地面铺实木地板；内墙面、天花刷乳胶漆；厨卫地面铺防滑地砖，墙面贴瓷片到顶，铝合金扣板吊顶；水电管线暗装，通风采光良好；估价对象建筑物整体维护保养情况较好，现由业主自住。

(3) 估价对象的权属状况

根据估价委托人提供的估价对象的《广州市不动产登记查册表》复印件显示：

房产地址：荔湾区中山七路66号705房；；房产登记号：2003交登字26442号；所有权人：何敏聪（占有份额1/2）、余华生（占有份额1/2）；规划用途：居住用房；建筑面积：96.6892平方米；建筑结构：钢筋混凝土（甲石，砼）；总层数：24层；土地性质：国有土地；土地用途：综合楼；使用土地面积2589.75平方米；土地使用年限70年，从2000年5月23日起。

抵押情况：已设定抵押权，具体详见附件。

查封情况：未见查封记录，具体详见附件。

查册日期：2019年11月14日。

(二) 估价范围

是次估价范围为估价委托人指定的位于荔湾区中山七路66号705房的房地产的【建筑面积96.6892平方米】。

该评估范围是根据估价委托人提供的《广州市不动产登记查册表》的合法建筑面积及土地使用面积确定，包括房屋与所占用的土地（含应分摊）使用权及房屋和土地上不可移动的设施设备、绿化及构筑物，不包括动产、相关债权与特许经营权等其他财产和权益。

四、 估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

五、 价值时点

本项目价值时点：二〇二二年九月十五日。

本项目价值时点是根据估价委托人的要求确定的，评估中所采用的价格是价值时点的有效标准。

六、 价值定义

估价中采用市场价值标准，即所评估出的客观合理价格应是市场上最可能形成的价格。房地产正常市场评估价值仅对估价对象在价值时点的公允价值发表意见，即含土地使用权（含应交的土地出让金）及房屋产权价值在内的完全价值。

七、 估价依据

（一）法规依据

- 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七十二号，2007年8月30日起实施，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《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正）；
- 2、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第二十八号，2004年8月28日起实施，根据2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正）；
- 3、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第四十六号，自2016年12月1日起实施）；
- 4、《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，2021年1月1日实施）；
- 5、国家、省、市有关房地产评估法律、法规、制度和文件。

（二）估价的技术依据

- 1、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；

- 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）；
- 3、中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014，2014年12月1日起实施）。
- 4、《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》（法释〔2018〕15号），自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）。
- 6、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（中房学[2021]37号）

（三）估价的行为依据

- 1、《江西省萍乡市安源区人民法院司法评估委托书》【(2022)赣0302执恢241号】；

（四）估价委托人提供的资料

- 1、《广州市不动产登记查册表》复印件；
- 2、估价委托人提供的其他有关资料复印件。

（五）估价机构掌握的依据资料

- 1、国家及地方有关房地产的税、费规定；
- 2、国家及地方政府公布的宏观经济数据；
- 3、房地产行政主管部门公布的房地产市场统计数据及交易信息；
- 4、金融机构公布的存、贷款利率；
- 5、地方建设工程主管部门公布的工程造价信息；
- 6、本评估机构专业评估人员实地勘察（包括拍摄现场照片）所收集的区位、实体及市场资料。

八、 估价原则

在评估作业中主要遵循以下技术性原则：

（1）遵循独立、客观、公正原则，评估价值应为对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格。

（2）遵循价值时点原则，评估价值应为根据估价目的确定的某个特定时间的价值或价格。

(3) 遵循合法原则，评估价值应为在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。

(4) 遵循替代原则，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在合理范围内。

(5) 遵循最高最佳利用原则，评估价值应为估价对象在最高最佳利用状况下（即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的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等）的价值或价格。

九、 估价方法

估价方法通常有比较法、收益法、成本法及假设开发法等四种估价方法。其适用性和技术路线见下表

估价方法	适用性	技术路线	本次评估选用与不选用理由
比较法	1、具有交易性的房地产； 2、在同一供求范围内存在着较多的类似房地产交易的房地产； 3、其他估价方法中有关参数的求取。	1、搜集交易实例； 2、选取可比实例； 3、建立价格可比基础； 4、进行交易情况修正； 5、进行市场状况调整； 6、进行房地产状况调整； 7、求取比较价格。	选用，估价对象为住宅房地产，邻近地段和区域内的类似房地产市场交易较活跃，市场上可找到与估价对象类似的交易案例。
收益法	1、有收益或有潜在收益的房地产； 2、房地产的收益和风险都能够量化。	1、搜集有关房地产收入和费用的资料； 2、估算潜在毛收入； 3、估算有效毛收入； 4、估算运营费用； 5、估算净收益； 6、选用适当的资本化率或报酬率； 7、选用适宜的收益法计算公式求出收益价格。	不选用，估价对象为住宅，租金收益率远低于社会平均投资收益率，不能反映真正市场价值。
成本法	1、新近开发建造、计划开发建造或者可以假设重新开发建造的房地产； 2、既无收益又很少发生交易的公用、公益房地产； 3、有独特设计或只针对个别用户的特殊需要而开发建造的房地产； 4、单纯建筑物的估价； 5、市场不完善或狭小市场上无法运用比较法估价的房地产。	1、搜集有关房地产开发的成本、税费、利润等资料； 2、估算重新购建价格； 3、估算折旧； 4、求取成本价格。	不选用，估价对象为商业房地产，其价值大部分取决于市场供求，成本法无法反映其市场价值。

假设开发法	<p>1、具有投资开发或再开发潜力的房地产的估价。如待开发的土地、在建工程、可装修改造或可改变用途的旧房；</p> <p>2、尚未明确规划设计条件的待开发房地产，难以采用假设开发法评估。</p>	<p>1、调查待开发房地产的基本情况；</p> <p>2、选择最佳的开发利用方式；</p> <p>3、估计开发经营期；</p> <p>4、预测开发完成后的价值；</p> <p>5、估算开发成本、管理费用、投资利息、销售税费、销售费用、开发利润及投资者购买待开发房地产应承担的税费。</p>	<p>不选用，假设开发法主要用于待开发或者再开发的房地产评估。</p>
-------	---	--	-------------------------------------

估价人员在认真分析所掌握的资料（包括估价委托人提供的资料及现场勘查所收集的资料），进行了现场勘查，对邻近地段和区域内的类似房地产市场情况进行调查之后，根据上表的分析，故本次评估估价对象采用比较法进行评估，厘定估价对象的正常市场评估价值。

※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。

计算公式为：

$$\begin{aligned}
 & \text{估价对象正常市场价值} = \text{可比实例市场交易价格} \\
 & \quad \times \frac{\text{估价对象交易情况指数}}{\text{可比实例交易情况指数}} \\
 & \quad \times \frac{\text{估价对象价值时点房地产指数}}{\text{可比实例市场状况房地产指数}} \\
 & \quad \times \frac{\text{估价对象房地产状况指数}}{\text{可比实例房地产状况指数}}
 \end{aligned}$$

注：房地产状况包括区位状况、实物状况、权益状况

具体的估价技术路线如下：

- (1) 分析估价对象，搜集并选取估价对象邻近地段和区域内的类似房地产市场可比实例。
- (2) 对可比实例的成交价格进行适当的处理，对交易情况、市场状况、房地产状况进行适当修正。把多个可比实例的成交价格进行修正后得到的价格利用简单算数平均法求出估价对象的比较价值，并以此厘定估价对象的正常市场评估价值。

十、 估价结果

本评估机构在充分调查、了解和现场勘察该估价对象实际情况的基础上，依据科学的程序，选用合理的估价方法，经过细致计算、修正厘定委托估价的荔湾区中山七路 66 号 705 房的房地产【建筑面积 96.6892 平方米】在价值时点的正常市场评估

价值为人民币 5,806,800.00 元（大写：人民币伍佰捌拾万捌仟捌佰元整），单价人民币 60,077.00 元/m²，详见《估价结果汇总表》。

注：1、评估结果已取整；

2、房地产正常市场评估价值仅对估价对象在价值时点的公允价值发表意见，即含土地使用权（含应交的土地出让金）及房屋产权价值在内的完全价值。



十一、 实地查勘日期

二〇二二年九月十五日

十二、 估价作业日期

二〇二二年九月十五日至二〇二二年九月二十一日。

十三、 估价报告应用的有效期

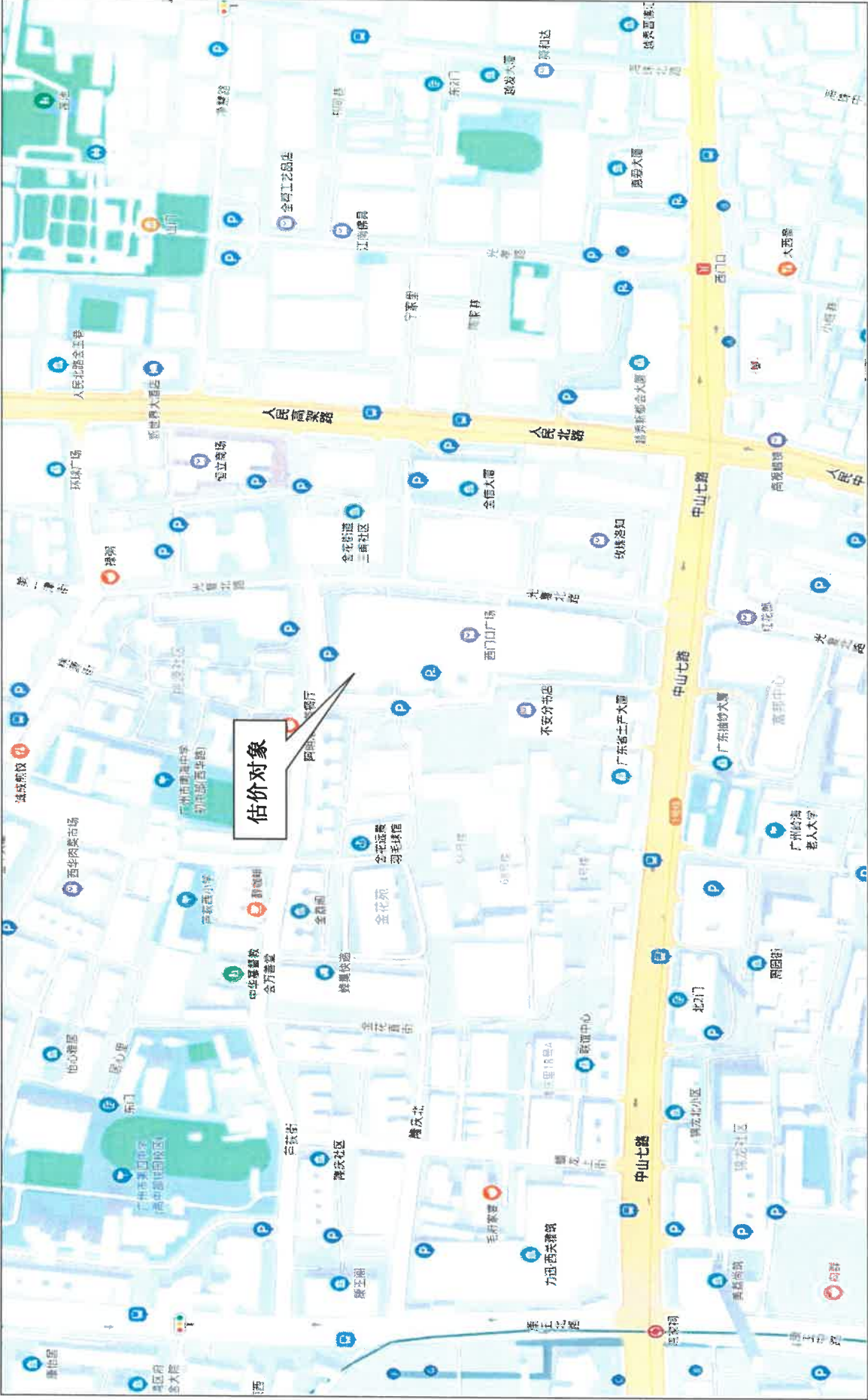
本估价报告有效期从完成估价报告之日起原则上为一年（即 2022 年 9 月 21 日至 2023 年 9 月 20 日）。

十四、 估价人员（签章）

中国注册房地产估价师	注册号	签名	签名日期
张远奇	4420200155		2022年9月21日
卫仲良	4420020005		2022年9月21日

附 件

- 1、估价对象位置示意图；
- 2、《江西省萍乡市安源区人民法院司法评估委托书》【(2022)赣 0302 执恢 241 号】复印件；
- 3、《广州市不动产登记查册表》复印件；
- 4、本评估机构企业法人营业执照及房地产价格评估机构资格证书复印件；
- 5、中国注册房地产估价师资格证书复印件；
- 6、现场勘查照片。



估价对象位置图:

江西省萍乡市安源区人民法院 司法评估委托书

(2022)赣 0302 执恢 241 号

广东安诚信房地产与土地评估有限公司：

兹有被执行人余华生追缴违法所得一案，需委托你单位进行司法评估。现通过公开摇号程序选取你单位作为本案标的物的评估机构，请你单位指派专业技术人员依照法定程序进行评估，作出书面评估意见。

一、评估事项

对被执行人余华生名下位于广东省广州市荔湾区中山七路66号705房【不动产权证号：451823、2124348】房产的市场价值进行司法评估。

移送材料如下：不动产登记信息、司法评估委托书（以上均系复印件，如需补充资料，请来函说明）。

二、办理评估事项的要求

1. 本案司法评估工作应自评估机构受理之日起一个月内完成，形成评估意见书提交本院。无正当理由逾期提交的，本院将另行委托其他机构进行评估。

2. 评估过程中如遇法定可以延长评估期限的事由，请你单位在收到委托书之日起五日内提出。

3. 评估服务收费以评估报告的评估价为计费基准，预先向评估机构缴纳评估费的百分之十，低于13000元的按13000元计。最终评估收费以网络司法拍卖最终成交价（含变卖）为计费基准收取评估费，由被执行人承担，在变现款中支付（扣除预缴费用）；如网络司法拍卖未成交的，只收取申请执行人预缴费用。

4. 鉴定意见书应当由专业技术人员签名盖章，并且加盖评估机构公章，一式四份邮寄至江西省萍乡市安源区人民法院司法技术室，并通过电子信箱发送鉴定意见书电子稿（盖章）或复印件（盖章）。

5. 联系地址：江西省萍乡市安源新区韶山西路 19 号，邮政编码：337000。

6. 委托事项联系人：

黄雪琳 19179968235

本案承办法官 黄雪琳 19179968235

被执行人：余华生



二〇二二年七月二十八日

区人民法院

2022
022/03/17 22:
22/03/17 22:33:50
/03/17 22:18:25
03/18 14:44:18
/17 22:18:30
17 22:17:39
1 22:21:29
22:29:50
1:30:34



评价二维码

萍乡市不动产登记查册表

房产登记号: 2003交登字26442号

产别: 私产

房产地址: 荔湾区中山七路88号705房

图: D2207		幅: 10		地号: 88	
区段地号:					
四至	东至:	南至:	西至:	北至:	
四墙	东墙:	南墙:	西墙:	北墙:	
土地性质: 国有土地		土地用途: 综合楼			
其中住宅建筑面积: 平方米		其中套内建筑面积: 78.1608 平方米			
使用土地面积: 2589.75 平方米		建筑面积: 96.6893 平方米			
共用地面积: 平方米		分摊建筑面积: 平方米			
建基面积: 平方米		预售证号: 号			
自用面积: 平方米		土地登记字号: 号			
土地使用权取得方式(土地使用权类型):		土地使用年限:			
土地使用证号: 穗地证字第 号		共有情况:			
交易日期:		权属证号:			
币种号:		交易价格:			
交易部位:		预售契约号:			
房屋性质:		规划用途:			
登记时间:		层数:			

萍乡市公安局安源分局 (41163 041316) 李耀建 138388079342326299

说明: 此表信息作为产权情况证明, 只能按查询目的使用, 查询人因不当使用给他人造成损失的, 依法承担法律责任。

电脑查册人: 0011219

查册时间: 2019-11-14 14:22:39

查询单位: 萍乡市公安局安源分局 李耀建 041163 041316

查询内容: 登记 抵押

广州市不动产登记查册表

房产登记号: 2008交登字26442号

荔湾区中山北路66号705房

新混泥土(中)

24

居住用房

建
竣

坐落

地号

用途

期限(起始)

类型

不动产使用年限:

不动产宗地面积:

不动产使用期限:

证书号

余华生

房地产证

性质

取得方式

有部分: 1/2(所有权人)

证号码: 2124348 号

有权来历: 购买

税情况:

证书号

余华生

房地产共有证

性质

取得方式

有部分: 1/2(共有人)

证号码: 451823 号

有权来历: 购买

税情况:

注:

有土地用途

地面

月27日

00330号

限70年, 从2000年5月23日

共同使用

行股份有限公司广州荔湾支

请涂销抵押, 抵押, 200

信息作为产权状况

查询目的使用, 查询人因不当使

造成损失的, 依法承担

0011219

查册时间:

1-14 14:22:39

禅乡市公安局分局 李照 梁小建 041163 041316

2/4

登记 抵押

041316

97763838807934232629934932503610103070

广州市不动产登记查册表

房产登记号: 2003交登字26442号

类别: 私产
房产地址: 荔湾区中山七路66号705房

房屋座落		其他权利摘要	
房屋座落	荔湾区中山七路66号705房		
权利人	中国银行股份有限公司广州荔湾支行		
权利种类	抵押	权利部位	
权利面积	96.69	权利价值	
登记时间		债权数额	
设定日期		存续期限	
涂销日期		他项案号	2003交登字6003330
他项证号	1901456	涂销案号	
不动产登记证明号:			
不动产单元号:		不动产义务人:	
不动产抵押方式:			

房屋座落		其他权利摘要	
房屋座落	荔湾区中山七路66号705房		
权利人	中国银行股份有限公司广州荔湾支行		
权利种类	抵押	权利部位	
权利面积	96.6892	权利价值	
登记时间		债权数额	
设定日期		存续期限	
涂销日期	2007.07	他项案号	2003交登26442
他项证号	613942	涂销案号	2003交登6003330
不动产登记证明号:			
不动产单元号:		不动产义务人:	
不动产抵押方式:			

说明: 此表信息作为产权情况证明, 不得用于其他目的使用, 查询人因不当使用造成损失的, 依法承担法律责任。

查册人: 0011219
查册时间: 2014-11-14 14:22:34

查询单位: 萍乡市公安局安源分局 李照 蔡小建 041163 041316

查询内容: 登记 抵押

本案仅供萍乡市公安局安源分局 李照 蔡小建 041163 041316 办案参考
 97-63838807934232629934932503640103070

广州市不动产登记查册表

房产登记号: 2003交登字26442号

天河区中山七路66号705房

来函摘要内容

作为产权情况证明, 只能按查询目的使用, 查询人因不当使用造成损失的, 依法承担

11219

市公安局安源分局 李照建 041163 041316

抵押

查册时间: 2011-14 14:22:19

造成损失的, 依法承担

1-14 14:22:19

查阅专用章

本案仅供萍乡市公安局安源分局 李照建 041163 041316 办案参考

97163838807934232629934932503610103070

<<<本页结束>>>

<<<报表结束>>>



编号: S06120200426246(1-1)

统一社会信用代码

9144000070765215X3

营业执照

(副本)



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 广州安城信房地产土地资产评估与规划测绘有限公司

注册资本 贰佰陆拾伍万元(人民币)

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 1998年01月09日

法定代表人 卫仲良

营业期限 1998年01月09日至长期

经营范围 专业技术服务业(具体经营项目请登录国家企业信用信息公示系统查询,网址: <http://www.gsxt.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。)

住所 广州市天河区天寿路10号231、235室

登记机关



2022年05月19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:粤房估备字壹0100031

企业名称:广州安城信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:9144000070765215X3

法定代表人:卫仲良

注册地址:广州市天河区天寿路10号231、235室

有效期:至2024年06月11日

备案等级:壹级



发证机关:广州市天河区房地产估价师协会

发证日期:

发证日期:



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. 00212313

姓名 / Full name

卫仲良

性别 / Sex

男



身份证件号码 / ID No.

44010519721005421X

注册号 / Registration No.

4420020005

执业机构 / Employer

广州安城信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

2023-07-14

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. 00212028

姓名 / Full name

张远奇

性别 / Sex

男



身份证件号码 / ID No.

360102199106141217

注册号 / Registration No.

4420200155

执业机构 / Employer

广州安城信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

2023-04-21

持证人签名 / Bearer's signature



估价对象外观



估价对象地址



估价对象大门



估价对象内观



估价对象内观



估价对象内观



估价对象内观



估价对象内观



估价对象内观



估价对象内观



估价对象内观



估价对象小区环境

估价对象：广州市荔湾区中山七路 66 号 705 房