

人民法院委托涉执房地产处置司法评估报告

鹏信房估字[2022]第 119 号



关于广东省广州市花都区翠华街 3 号 1003 房
房地产评估

报告书

涉执房地产处置司法评估报告

评估项目名称：关于广东省广州市花都区翠华街 3 号 1003 房房地产评估

评估委托人：广东省深圳前海合作区人民法院

房地产评估机构：深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司

注册房地产估价师：陈奕芝 注册号：4420120120

孙金明 注册号：2320210070

评估报告出具日期：2022 年 9 月 5 日

评估报告编号：鹏信房估字[2022]第 119 号

致估价委托人函

广东省深圳前海合作区人民法院：

承蒙委托，我对广东省广州市花都区翠华街 3 号 1003 房之市场价值进行评定估算，评估目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

评估对象为广东省广州市花都区翠华街 3 号 1003 房，评估范围为前述房地产（建筑面积 115.57 平方米）的房屋所有权、其所分摊的土地在剩余使用年期的土地使用权（不包含附于估价对象的动产、债权债务、特许经营权等财产、权益、负债）以及装饰装修（详见下文评估结果明细表）。

我公司根据国家有关的政策、法规文件、委托人提供的有关资料以及评估人员实地查勘、查阅掌握的资料，遵循评估原则，按照评估程序，选取比较法作为评估方法，在认真分析现有资料的基础上，结合评估经验和对影响房地产价值因素分析、估算，确定委托评估物业在价值时点二〇二二年八月二十六日的市场价值为 1,121,029.00 元，大写人民币壹佰壹拾贰万壹仟零贰拾玖元整。委托人未提供给我司查明的欠缴税金及相关费用（税费、物业费、供暖费、水电气费等及其滞纳金等），故本评估报告扣除的欠缴税金及相关费用为 0.00 元；委托人未书面明确交易税费（包含个人所得税、增值税、城建维护税、教育费附加、交易手续费、印花税、土地增值税等）的负担方式，国家税务总局办公厅在对十三届全国人大三次会议第 8471 号建议的答复中，明确不动产司法拍卖中的税费承担问题——“税费各自承担”，故不预扣卖方交易税费；委托人未提供处置费用（包括评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等）的金额，根据《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）规定，社会机构或者组织承担网络司法拍卖辅助工作所支出的必要费用由被执行人承担，故假设财产处置费用从财产处置价款中扣除，本评估报告不预扣财产处置费用；则房地产评估结论为 1,121,029.00 元，大写人民币壹佰壹拾贰万壹仟零贰拾玖元整。详见《评估结果明细表》。

评估结果明细表

序号	估价对象	权利人	权属证书号	用途	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元)	市场价值 (元)	欠缴税金及相关费用 (元)	预扣交易税费 (元)	财产处置费用 (元)	评估净值 (元)
1	广东省广州市花都区翠华街3号1003房	廖文静、赖志坤	粤(2016)广州市不动产权第08219236号、粤(2016)广州市不动产权第08219237号	住宅	115.57	9,700.00	1,121,029.00	0.00	0.00	0.00	1,121,029.00
		合计			115.57		1,121,029.00	0.00	0.00	0.00	1,121,029.00

备注：1、委托人未提供给我司查明的欠缴税金及相关费用（税费、物业费、供暖费、水电气费及其滞纳金等），故本评估报告扣除的欠缴税金及相关费用为0.00元；委托人未书面明确

交易税费（包含个人所得税、增值税、城建维护税、教育费附加、交易手续费、印花税、土地增值税等）的负担方式，国家税务总局办公厅在对十三届全国人大三次会议第8471号建议的

答复中，明确不动产司法拍卖中的税费承担问题——“税费各自承担”，故不预扣卖方交易税费；委托人未提供处置费用（包括评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等）的金额，根据《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）规定，社会机构或者组织承担网络司法拍卖辅助工作所支出的必要费用由被执行人承担，故假设财产处置费用

从财产处置价款中扣除，本评估报告不预扣财产处置费用。

2、我司评估人员现场勘查时受到限制，未能进入估价对象室内进行勘查，仅能勘查其外部状况及周边环境情况。本报告设定估价对象室内达到普通装修程度，且室内无重大隐患。

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司

法定代表人：

二〇二二年九月五日



目录

致估价委托人函	1
目录	1
估价师声明	1
评估假设和限制条件	2
评估结果报告	5
(一) 评估委托人	5
(二) 房地产评估机构	5
(三) 评估目的	5
(四) 评估对象	5
(五) 价值时点	7
(六) 价值类型	7
(七) 评估原则	7
(八) 评估依据	8
(九) 评估方法	9
(十) 评估结论	9
(十一) 注册房地产估价师	11
(十二) 实地查勘期	11
(十三) 评估作业期	11
附件	12



估价师声明

我们郑重声明：

- 1、 我们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、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本评估报告中已说明的假设和限制条件的限制；
- 3、 我们与本评估报告中的被评估对象没有利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。
- 4、 我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）、《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273号）和《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（中房学〔2021〕37号）进行估价工作，撰写评估报告。



评估假设和限制条件

（一）一般假设

1、评估委托人提供了评估对象的《不动产权证书》、《广州市不动产登记查册表》复印件，我们审慎检查了评估委托人提供的上述资料，但未能核查其资料原件，并未能向政府有关部门进行核实。在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，本次评估假定评估委托人提供的资料是合法、真实、准确、完整的。评估人员及评估机构不对上述资料的合法、真实、准确、完整性负责。本次评估以该权属文件所载的相关内容作为评估依据。

2、我们未获得评估对象的地块面积、建筑面积的测量专业意见，亦未对其进行专业测量。本次评估时我们以《不动产权证书》、《广州市不动产登记查册表》所记载数据为准进行相关说明和测算。

3、我们对评估对象进行了实地查勘，但我们对评估对象的查勘仅限于其外观和使用状况，并未进行结构测量和设备测试以确认评估对象是否存在结构性损害或其他缺陷；我们已对房屋安全、环境污染等影响评估对象价值的重大因素给予了关注。在无理由怀疑评估对象存在安全、环境污染隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定评估对象能正常安全使用。

4、委托人未提供给我司查明的欠缴税金及相关费用（税费、物业费、供暖费、水电气费等及其滞纳金等），故本评估报告扣除的欠缴税金及相关费用为 0.00 元；委托人未书面明确交易税费（包含个人所得税、增值税、城建维护税、教育费附加、交易手续费、印花税、土地增值税等）的负担方式，国家税务总局办公厅在对十三届全国人大三次会议第 8471 号建议的答复中，明确不动产司法拍卖中的税费承担问题——“税费各自承担”，故不预扣卖方交易税费；依据《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》第三十三条评估费用由申请执行人垫付，被执行人承担，故本评估报告不预扣评估费用。

5、评估对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的市场交易，即能满足以下条件：

（1）该房地产可以继续使用；



(2) 在此期间物业价值将保持稳定；

(3) 不考虑特殊买家的额外出价；

(4) 假设交易税费均由买方承担。

(二) 未定事项假设

本次评估的评估对象不存在未定事项，故本评估报告无未定事项假设。

(三) 背离事实假设

评估对象有抵押、查封，根据相关规定，本次评估不考虑抵押、查封对评估结论的影响。

(四) 不相一致假设

本次评估的评估对象不存在不相一致事项，故本评估报告无不相一致假设。

(五) 依据不足假设

1、评估委托人提供了《不动产权证书》、《广州市不动产登记查册表》的复印件，但无法提供《不动产权证书》、《广州市不动产登记查册表》原件以供查阅，我司亦无法获取权属必要的证明和相关资料。本次评估假设评估委托人提供的《不动产权证书》、《广州市不动产登记查册表》复印件及其记载信息合法、真实、准确、完整为评估前提。

2、我司评估人员现场勘查时受到限制，未能进入估价对象室内进行勘查，仅能勘查其外部状况及周边环境情况。本报告设定估价对象室内达到普通装修程度，且室内无重大隐患。

(六)、评估报告使用限制

1、本评估报告仅作为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不对其他用途负责。

2、本评估报告的使用者为评估委托人和国家法律、法规规定的评估报告使用者。评估机构不承担上述以外的任何单位和个人对本评估报告书的全文或部分内容提出的任何责任。

3、本评估报告包括致评估委托人函、估价师声明、评估的假设和限制条件、评估结果报告、评估技术报告、附件共六部分，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。



4、使用本报告有关人士，如有疑问，可向本公司咨询，任何其它单位或个人意见不代表我公司对该物业价值之意见。如报告使用不当引起的任何法律、民事责任等与评估机构无关，同时，评估机构保留追究因报告使用不当给评估机构造成损失的法律法律责任。

5、报告使用者应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用评估报告。否则，房地产评估机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

6、评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是评估对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证。

7、本报告在市场无较大波动情况下的使用期为一年，即从二〇二二年九月五日至二〇二三年九月四日止，若在此期间房地产行情发生较大变动或者国家相关政策发生变化，该评估结果应作相应调整或重新估价。

8、当事人如对本报告有异议，请在收到本报告后五天内向法院申请复议，如当事人在约定的日期内未对本报告提出异议或申请复议，则视为认同本报告内容。

9、在与委托方没有事先协议的情况下，我们不负有出庭作证或参加有关法律程序之义务。但我们认为我们的评估是在独立、客观、公正的基础上进行的，并充分实施了评估的法定程序，以及充分考虑了对被评估物业价值影响的主要因素，亦即评估结论是公允的。

10、未经本公司同意，任何单位或个人不得将本报告的全部或部分内容在任何公开的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。



评估结果报告

（一）评估委托人

委 托 人：广东省深圳前海合作区人民法院

（二）房地产评估机构

名 称：深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司

住 所：深圳市福田区彩田路与福中路交汇处瑰丽福景大厦 3#楼 14 层 1401

法人代表：聂竹青

资格等级：一级

证书编号：粤房估备字壹 0200040

联系电话：0755-82404555

（三）评估目的

本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。

（四）评估对象

评估对象为广东省广州市花都区翠华街 3 号 1003 房房地产，评估范围为前述房地产（建筑面积合计为 115.57 平方米）的房屋所有权、其所分摊的土地在剩余使用年期的土地使用权（不包含附于估价对象的动产、债权债务、特许经营权等财产、权益、负债）以及装饰装修。根据委托人提供的《不动产权证书》、《广州市不动产登记查册表》复印件及估价人员现场查勘，评估对象具体情况如下：

1、评估对象的实物状况描述



深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司

报告编号：鹏信房估字[2022]第 119 号

名称		广东省广州市花都区翠华街3号1003房	
土地实物 状况描述	宗地代码	44011400702SGB00051	
	宗地面积 (m ²)	499.85	
	四至	东至翠华街, 南至金都花园C1, 西至金都花园E6, 北至金都花园E6	
	用途	住宅	
	形状	较规则	
	地形地势	地势平坦	
	土壤地质	土壤状况良好	
	开发程度	六通一平	
	其他	-	
建筑物实物 状况描述	建筑规模 (m ²)	115.57	
	建筑结构	钢筋混凝土	
	房屋现状用途	住宅	
	设施设备	设施设备齐全	
	总层数及评估楼层	总10层, 估价对象位于第10层	
	房屋布局	平面	
	维护状况	较好	
	新旧程度	一般	
	装饰 装修	外墙	条形砖
		内墙	我司评估人员现场勘查时受到限制, 未能进入估价对象室内进行勘查, 仅能勘查其外部状况及周边环境情况。本报告设定估价对象室内达到普通装修程度, 且室内无重大隐患。
门窗			
天花			
地面			
卫生间			
厨房			
备注			

2、权益状况描述与分析

名称	广东省广州市花都区翠华街3号1003房
权利人	廖文静、赖志坤
不动产证号	粤(2016)广州市不动产权第08219236号、粤(2016)广州市不动产权第08219237号
竣工日期	1995年6月28日
所有权取得方式	购买
土地权利类型	国有建设用地使用权
土地权利性质	出让
土地使用期限	1993年03月08日到2063年03月07日
其他	-
房屋建筑面积 (m ²)	115.57
共有情况	无
房屋登记用途	住宅
权利性质	商品房
他项权利记载	有抵押
其他	有查封

3、区位状况描述与分析



名称		广东省广州市花都区翠华街3号1003房
位置状况	坐落	广东省广州市花都区翠华街3号
	与重要场所或设施的距离	距离花都站步行距离约1.2公里
	评估楼层	总10层，估价对象位于第10层
	其他	无
周边知名物业		附近有富丽花园、嘉逸华庭等物业
交通状况	道路状况	临新华翠华街
	出入可利用交通工具	附近有农机汽车城公交站、嘉逸华庭公交站等，有花31路、花32路等公交车和地铁9号线经停，公共交通较便捷
	交通管制情况	不限
	停车方便程度	方便，有停车位
周围环境	自然环境	一般
	人文环境	一般
	景观	无
配套设施设备	基础设施	供水、排水、供电等基础设施完备
	公共服务设施	小区周边有新华医院、星光PLUS商场、广州花都稠州村镇银行、新华金华中学等，公共配套设施较好

（五）价值时点

以查勘之日作为本次价值时点，即二〇二二年八月二十六日。

（六）价值类型

价值类型：市场价值。

本估价报告出具的市场价值是指评估对象于价值时点二〇二二年八月二十六日，对应的土地剩余使用年限及符合前述假设和限制条件下、最高最佳利用情况下所能体现的市场价值。

（七）评估原则

本次评估以独立、客观、公正为工作原则，以合法原则、价值时点原则、最高最佳利用原则、替代原则为操作性原则。

1、独立、客观、公正原则

要求注册房地产估价师和房地产评估机构站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评



估出对各方利害关系人均是公平合理的价值或价格。

2、合法原则

要求评估价值是在依法判定的评估对象状况下的价值或价格的原则。

3、价值时点原则

评估价值应是评估对象在根据评估目的确定的某一特定时间的价值或价格。

4、替代原则

评估价值与评估对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格差应在合理范围内。

5、最高最佳利用原则

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、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

(八) 评估依据

本次评估依据的法律规定和政策性文件以及评估房地产的具体资料，主要有：

1、法律、法规和政策文件

(1)《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会第二十一次会议于 2016 年 7 月 2 日通过，自 2016 年 12 月 1 日起施行。);

(2)《中华人民共和国城市房地产管理法》(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));

(3)《中华人民共和国土地管理法》(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);

(4)《中华人民共和国民法典》(中华人民共和国第十三届全国人民代表大会第三次会议于 2020 年 5 月 28 日通过，自 2021 年 1 月 1 日起施行);

(5)《最高人民法院关于人民法院财产处置参考若干问题的规定》2018 年 9 月 1 日起施行;

(6)《中华人民共和国城乡规划法》(2019 年 4 月 23 日第十三届全国人民代表大会常



务委员会第十次会议《关于修改〈中华人民共和国建筑法〉等八部法律的决定》第二次修正)；

(7)《中华人民共和国土地管理法实施条例》(国务院第 132 次会议修订通过，自 2021 年 9 月 1 日起施行)。

2、技术规程

- (1)《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)；
- (2)《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)；
- (3)《人民法院委托评估工作规范》(法办〔2018〕273 号)；
- (4)《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》(中房学〔2021〕37 号)。

3、评估委托人提供的资料

(1)《不动产权证书》、《广州市不动产登记查册表》复印件及委托人提供的其它法律性文件、相关资料；

(2)《广东省深圳前海合作区人民法院委托评估合同》。

4、其他资料

- (1) 评估人员现场查勘调查获得的实况和资料；
- (2) 当地近期房地产市场交易资料及技术参数；
- (3) 评估机构及评估人员掌握的其他相关信息资料。

(九) 评估方法

本次选择了比较法对评估对象价值进行评估。

比较法指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。

(十) 评估结论

经过市场调查和实地查勘，根据相关资料和有关政策法规，并遵循房地产评估原则，选用比较法确定委托评估物业在价值时点二〇二二年八月二十六日的市场价值为 1,121,029.00 元，大写人民币壹佰壹拾贰万壹仟零贰拾玖元整。委托人未提供给我司查明



的欠缴税金及相关费用（税费、物业费、供暖费、水电气费等及其滞纳金等），故本评估报告扣除的欠缴税金及相关费用为 0.00 元；委托人未书面明确交易税费（包含个人所得税、增值税、城建维护税、教育费附加、交易手续费、印花税、土地增值税等）的负担方式，国家税务总局办公厅在对十三届全国人大三次会议第 8471 号建议的答复中，明确不动产司法拍卖中的税费承担问题——“税费各自承担”，故不预扣卖方交易税费；委托人未提供处置费用（包括评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等）的金额，根据《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）规定，社会机构或者组织承担网络司法拍卖辅助工作所支出的必要费用由被执行人承担，故假设财产处置费用从财产处置价款中扣除，本评估报告不预扣财产处置费用；则房地产评估结论为 1,121,029.00 元，大写人民币壹佰壹拾贰万壹仟零贰拾玖元整。详见评估结果明细表。



(十一) 注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
陈奕芝	4420120120		2022年9月5日
孙金明	2320210070		2022年9月5日

(十二) 实地查勘期

二〇二二年八月二十六日

(十三) 评估作业期

二〇二二年八月二十六日至二〇二二年九月五日。



附件

- (一) 《广东省深圳前海合作区人民法院委托评估合同》复印件
- (二) 评估对象位置图
- (三) 评估对象照片
- (四) 《不动产权证书》、《广州市不动产登记查册表》复印件
- (五) 评估机构营业执照和估价资质证书复印件
- (六) 注册房地产估价师估价资格证书复印件

广东省深圳前海合作区人民法院

委托评估合同

委托编号：22-1300

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司：

我院因审判、执行工作需要，根据法律、法规及我院的有关规定，决定委托你单位评估下列标的物：被执行人赖志坤与廖文静共有的位于广东省广州市花都区翠华街3号1003房（不动产权证号：粤（2016）广州市不动产权第08219237号）、（不动产权证号：粤（2016）广州市不动产权第08219236号）。

1、我院委托你单位对上述标的物评估的目的是：拍卖参考。

2、有关评估的资料由我院向你单位提供，并根据需要提供相应协助。

3、你单位应在决定接受委托评估之日起三十日内作出评估报告。超过委托时限未作出评估报告，经催办无正当理由仍未作出的，我院取消此次委托。你单位不得收取评估费用，并取消你单位接受我院委托的资格。

4、你单位必须严格遵守国家有关法律、法规和行业规章的规定，按照特定的评估目的，遵循法定或公允的标准和程序，运用科学的方法，对评估物的现时价格进行评定和估算，并按照独立、公正、客观、科学的原则制作评估报告书。

5、你单位必须自行完成评估业务，不得转委托其他评估机构；必须指定具有相应资格的评估人员进行评估，并就评估的内容承担出庭作证的义务。

6、评估工作只向我院负责，不得向其他人泄露评估的有关情况和当事人的商业秘密；向当事人收集评估所需资料、询问有关情况或进行现场勘察，事先须征得我院相关审判业务部门的同意，不得擅自接触当事人。

7、当事人对评估报告有异议，你单位应在十日内对评估报告进行修正或作出书面答复。经我院催办仍不作答复的，视为未作评估，我院取消此次委托。你单位不得收取费用，并取消接受我院委托资格。

8、当事人对评估结论或复议结论有异议，且经庭审或审理查明有证据证明评估结论确有错误的，该评估结论无论证力或不作拍卖依据，我院将另行委托评估机构进行评估，你单位不得收取此次评估费用。

9、评估费用按我院适用的有关规定执行。因你单位的原因评定和估算过高失实，无法拍卖、变卖的，你单位不得收取评估费。因无法预见的原因导致标的经调价仍拍卖、变卖的，评估费用应减半收取。

10、评估费于被评估财产拍卖成交后，从拍卖款中向你单位划付。

11、因当事人的责任重新评估的，评估费用由负有责任的当事人支付；因评估机构的责任撤销委托的，不支付评估费用。

12、你单位如有违法或违规，我院将依据法律、法规和我院《司法委托管理工作细则》的规定，作出处理，直至取消接受我院委托的资格，追究法律责任。

13、如你单位接受委托，请将签妥的评估委托书一式两份交给承办法官。你单位如不接受委托，应当在七个工作日内出具理由书面通知我院。如在受到本委托书七个工作日内没有明示接受委托，视为拒绝接受委托。

委托人：深圳前海合作区人民法院

住所地：南山区前海法治大厦十楼

邮政编码：

开户行：

户名：

帐号：

案号：(2022)粤0391执1300号

案件承办人：彭美想

电话：0755-26413797

传真：

委托方签名(盖章)



受托人：深圳前海信安资产评估土地房地产估价有限公司

住所地：深圳市福田区福强路福强大厦14F

邮政编码：518000

开户行：广发银行深圳湾支行

户名：102033512010028895

帐号：深圳前海信安资产评估土地房地产估价有限公司

联系人：邱阳平

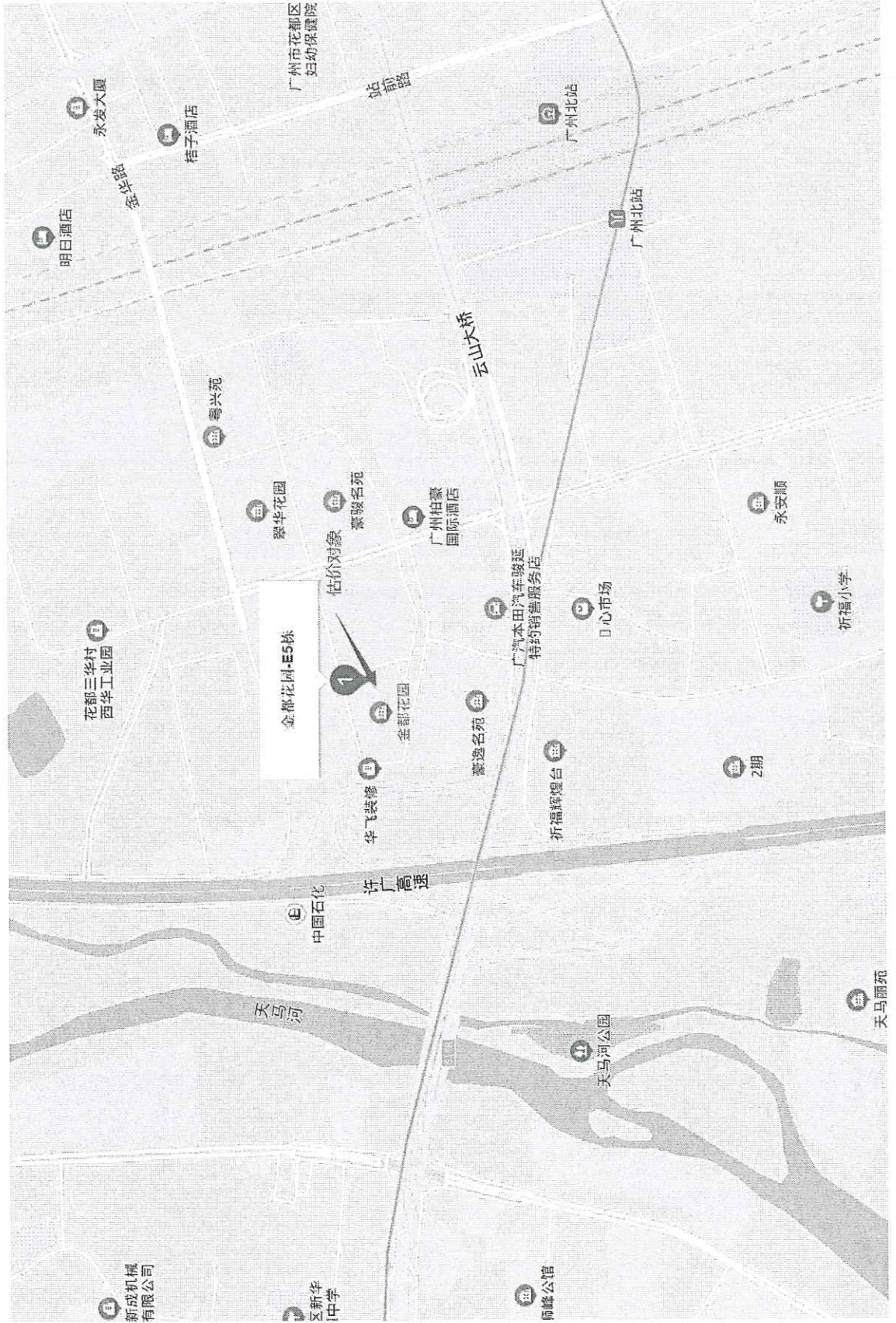
电话：13149912326

传真：86755-82420222

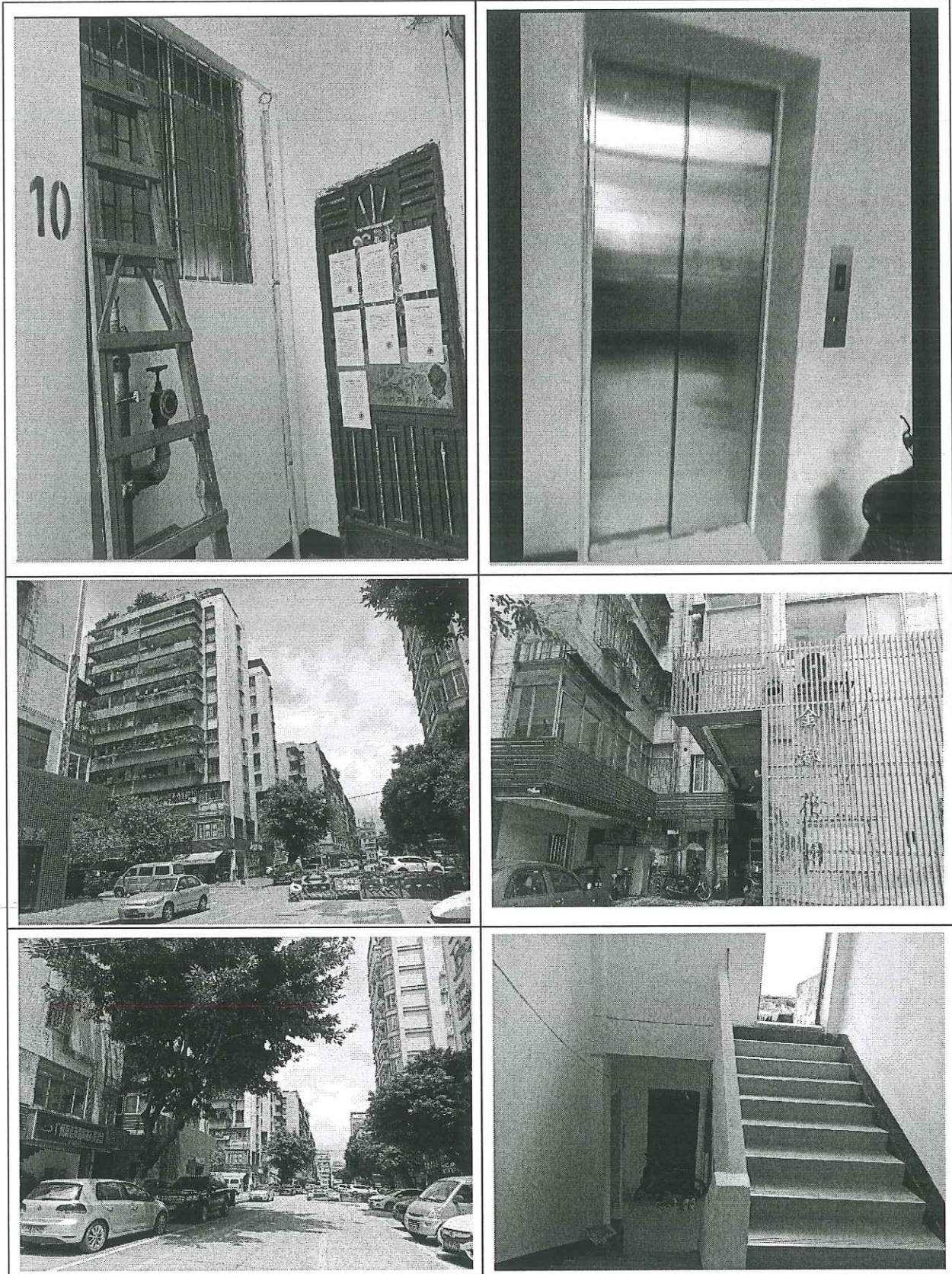
受托方签名(盖章)

二〇二二年九月二日

附件二：估价对象位置图



附件三：估价对象相关照片





中华人民共和国
不动产权证书

根据《中华人民共和国物权法》等法律
法规，为保护不动产权利人合法权益，对
不动产权利人申请登记的本证所列不动产
权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



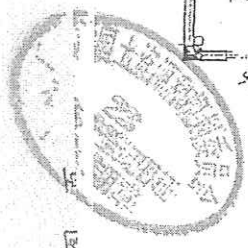
中华人民共和国国土资源部监制

编号 NO D 44090038549

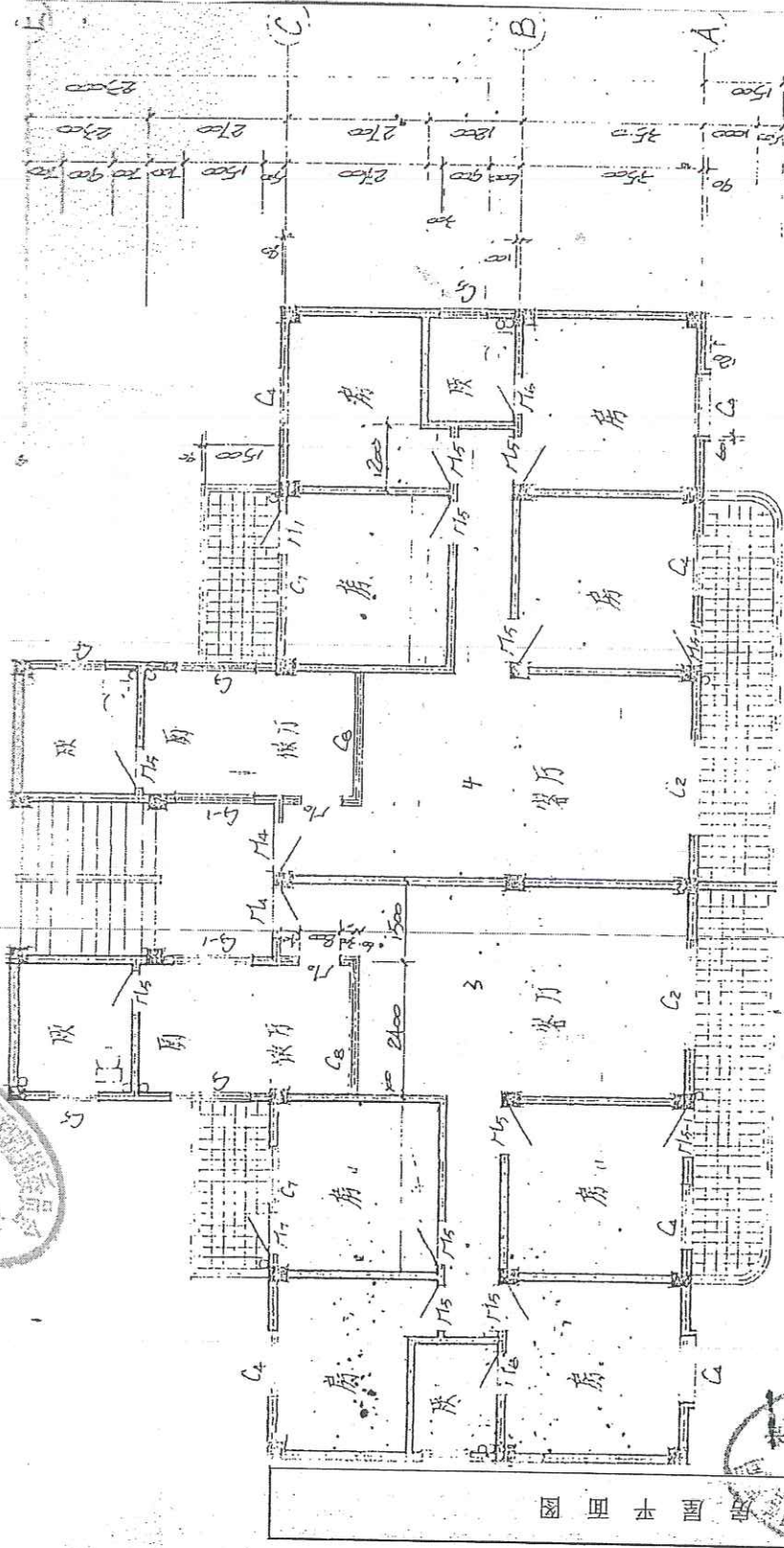
权利人	廖文静(身份证440182198608221820)	
共有情况	共同共有	
坐落	广州市花都区翠华街3号1003房	
不动产单元号	—	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权	
权利性质	土地: 出让/房屋: 商品房	
用途	土地: 住宅用地/房屋: 住宅	
面积	房屋: 115.57㎡	
使用期限	1993-03-08起2063-03-07止	
权利其他状况	廖文静, 共同共有, 粤(2016)广州市不动产权第08219236号 赖志坤, 共同共有, 粤(2016)广州市不动产权第08219237号 房屋结构: 钢筋混凝土结构 房屋总层数: 10层, 所在层: 10层 房屋所有权取得方式: 购买 房屋竣工时间: 1995-6-28	

登记号: 花房0595598
 缴税情况: 已纳税
 土地共用面积: 499.85㎡
 其他情况:
 暂缓编制不动产单元编号

2016-7-13 以他证登记 0181889 其他事项登记

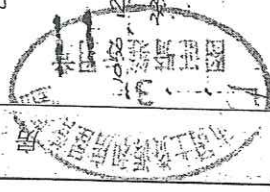


附圖五



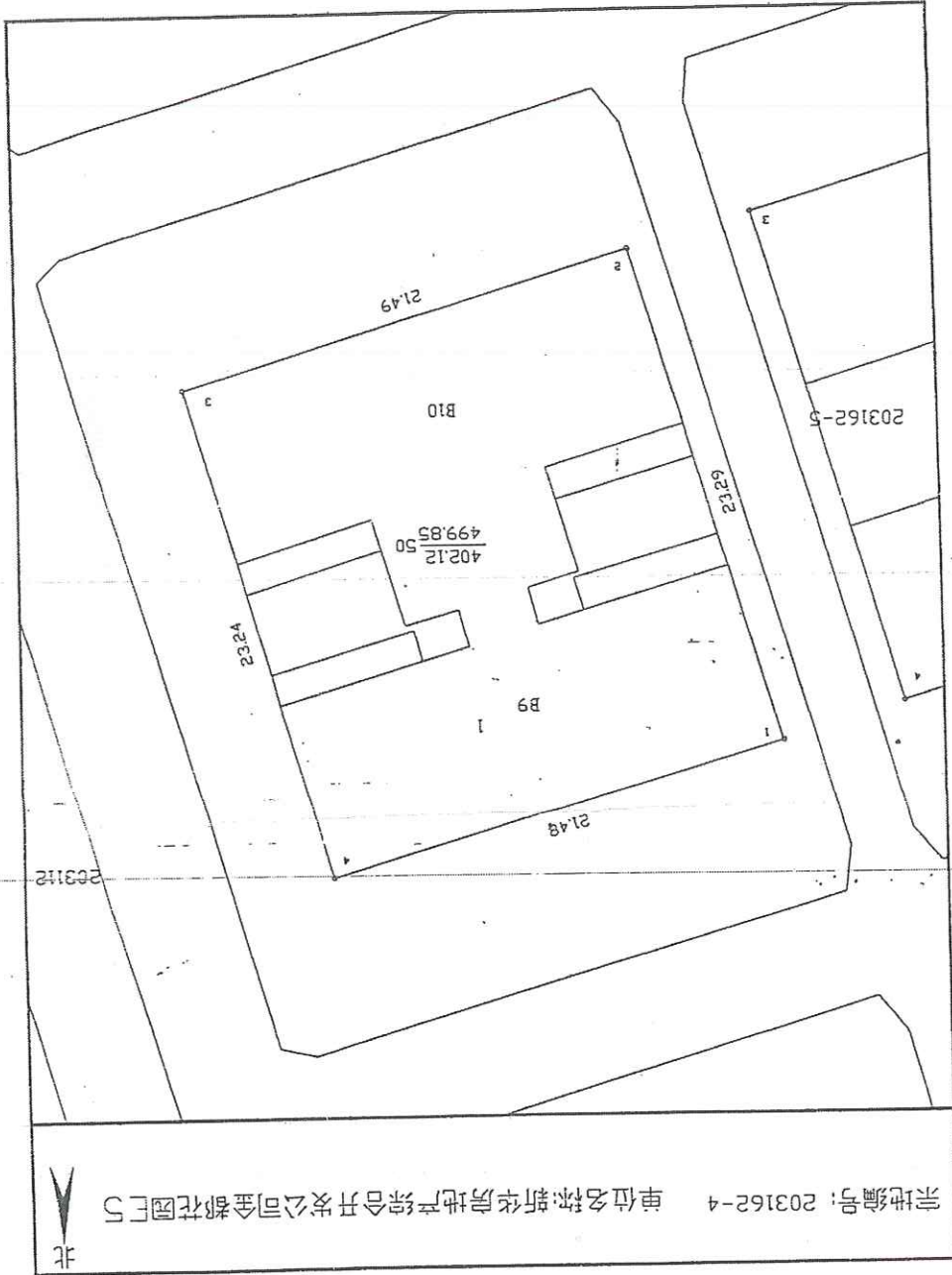
共計 3810 x 2200 銀色掛圖共
 147: 600 x 2500 銀白色掛
 門 11 1800 x 2500 總
 本機關局 1500 x 1250 銀色掛

圖面本圖



宗地

宗地编号: 203162-4 单位名称: 新华房地产综合开发公司金都花园E5



绘图日期: 2002.12.6

1 : 270

绘图员:

审核员:

审核日期:

广州市不动产登记查册表

不动产权单元号: 440114007028GB00051F00010028



验证二维码

不动产自然状况登记信息	
不动产登记字号: 花房 0595598	权属状态: 现势
不动产权证号: 粤(2016)广州市不动产权第 08219237 号、粤(2016)广州市不动产权第 08219236 号	面积: 115.57 平方米
权利类型: 国有建设用地使用权/房屋所有权	不动产使用年限: 70 年
权利性质: 出让	不动产使用期限(终止): 2063-03-07
不动产使用期限(起始): 1993-03-08	注销时间:
登记时间: 2016-08-24	

宗地状况	宗地代码: 440114007028GB00051	用途: 城镇住宅用地/其他商服用地
	宗地面积: 499.85	宗地四至-南: 空地
	宗地四至-东: 翠华街	宗地四至-北: 空地
	宗地四至-西: 新华房地产综合开发公司	价格: 0.0000 万元
	金都花园 E6	容积率: /
	等级: 七类	建筑限高: 0
	权利设定方式: 地表	
	建筑密度: 0	



房地状况	登记类型: 存量房转移登记	登记原因: 存量房转移登记
	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: /499.85 平方米	幢占地面积/建基面积: 402.178 平方米
	建筑面积: 115.57 平方米	专有建筑面积: 115.5700 平方米
	分摊建筑面积: 0.0000 平方米	总层数: 10
	所在层: 10	房屋性质: 商品房
	竣工时间: 1995-6-28	房地产交易价格: 69.00 万元

权利人登记信息			
不动产权证书号: 粤(2016)广州市不动产权第 08219236 号			
权利人: 廖文静	占有部分: 共同共有	共有方式: 共同共有	
证件种类: 身份证	证件号: 440182198608221820	性别:	国家/地区: 中国

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: UE00003017 校对入: 查册时间: 2022-06-15 15:41:15
 申请人: 广东省深圳前海合作区人民法院 (2022) 粤 0391 执 1300 号 查询目的:
 办案 查册流水号: 202206151P9W
 本表由空, 登记 抵押 查封

广州市不动产登记查册表

不动产单元号:4401140070286B00051F00010028

坐落:广州市花都区翠华街3号1003房

所有权取得方式: 购买

权利人登记信息

不动产权证书号: 粤(2016)广州市不动产权第08219237号			
权利人: 赖志坤	占有部分: 共同共有	共有方式: 共同共有	
证件类型: 身份证	证件号: 440121195910142131	性别:	国家/地区: 中国
所有权取得方式: 购买			

登记附记:

暂缓编制不动产单元编号

其他附记信息:

地号: 0203162-4
档案号: HD-III-商V-005628
土地使用年限: 70年
备注:



查册附注信息:

办案状态: 否

抵押权登记信息

抵押权人	广州保房置业担保有限公司	权属状态	现房
抵押人	廖文静, 赖志坤	抵押方式	一般抵押
抵押范围(权利部位)			

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: UF00003017 校对入: 查册时间: 2022-06-15 15:41:15

申请人: 广东省深圳前海合作区人民法院 (2022)粤0391执1300号 查询目的:

办案 查册流水号: 202206151P9W

广州市不动产登记查册表

不动产单元号：440114007028GB00051F00010028

坐落：广州市花都区翠华街3号1003房

权利面积	115.57平方米	权利价值	
登记时间	2016-09-13	债权数额	人民币48万元
最高债权额	人民币	担保范围	
是否存在禁止或限制转让抵押不动产的约定			
抵押设立时间	2016-09-13	存续期限	
债务履行起始时间	2016-09-13	债务履行结束时间	
注销时间		他项案号	他证登记字号0181889
不动产登记证明号/他项证号	粤(2016)广州市不动产证明第08213380号	注销案号	
附记			

抵押权登记信息			
抵押权人	深圳市宝利通小额贷款有限公司	权属状态	现势
抵押人	廖文静, 赖志坤	抵押方式	一般抵押
抵押范围(权利部位)			
权利面积	115.57平方米	权利价值	人民币48万元
登记时间	2020-04-22	债权数额	
最高债权额	人民币	担保范围	
是否存在禁止或限制转让抵押不动产的约定			
抵押设立时间	2020-04-22	存续期限	
债务履行起始时间	2020-04-22	债务履行结束时间	
注销时间		他项案号	他证登记字号0235929
不动产登记证明号/他项证号	粤(2020)广州市不动产证明第08204207号	注销案号	
附记			



查封登记信息			
查封机关	深圳前海合作区人民法院	权属状态	现势
查封登记字号	21登记03039932	查封登记时间	2021-04-30
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

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：UE00003017 校对入： 查册时间：2022-06-15 15:41:15
 申请人：广东省深圳前海合作区人民法院(2022)粤0391执1300号 查询目的：
 办案 查册流水号：202206151P9W
 查询内容：登记 抵押 查封

坐落：广州市花都区翠竹街3号1003房

查封文号	(2021)粤0391执保556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	2021-01-30	查封结束时间	2024-04-29
附记	查封廖文静的产权份额。		

查封登记信息

查封机关	深圳前海合作区人民法院	权属状态	现势
查封登记字号	21 登记 03039927	查封登记时间	2021-04-30
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0391执保556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	2021-04-30	查封结束时间	2024-04-29
附记	查封赖志坤的产权份额。		



查封登记信息

查封机关	广州市花都区人民法院	权属状态	现势
查封登记字号	21 登记 03117588	查封登记时间	2021-11-30
查封类型	轮候查封	查封文件	协助执行通知书和执行裁定书
查封文号	(2021)粤0114执14208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	轮候查封该业，查封廖文静名下产权份额。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：UE00003017 校对入： 查册时间：2022-06-15 15:41:15
 申请人：广东省深圳前海合作区人民法院（2022）粤0391执1300号 查询目的：
 办案 查册流水号：202206151F9W

广州市不动产登记查册表

不动产单元号：440114007028GB00051F00010028

坐落：广州市花都区翠华街3号1003房

查封登记信息			
查封机关	广州市花都区人民法院	权属状态	现势
查封登记字号	22 登记 03017457	查封登记时间	2022-02-21
查封类型	轮候查封	查封文件	协助执行通知书和执行裁定书
查封文号	(2021)粤 0114 执 14152 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	轮候查封该业，查封廖文静名下产权份额。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	广州市花都区人民法院	权属状态	现势
查封登记字号	22 登记 03017482	查封登记时间	2022-02-21
查封类型	轮候查封	查封文件	协助执行通知书和执行裁定书
查封文号	(2021)粤 0114 执 14307 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	轮候查封该业，查封廖文静名下产权份额。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	广州市花都区人民法院	权属状态	现势
查封登记字号	22 登记 03017475	查封登记时间	2022-02-21
查封类型	轮候查封	查封文件	协助执行通知书和执行裁定书
查封文号	(2021)粤 0114 执 14272 号	查封期限 (月)	36

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：UF00003017 校对入： 查册时间：2022-06-15 15:41:15

申请人：广东省深圳前海合作区人民法院 (2022) 粤 0391 执 1300 号 查询目的：

办案 查册流水号：20220615IP9W

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：440114007028GB00051F00010028

坐落：广州市花都区翠华街3号1003房

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	轮候查封该业，查封廖文静名下产权份额。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	广州市花都区人民法院	权属状态	现势
查封登记字号	22 登记 03060379	查封登记时间	2022-06-15
查封类型	轮候查封	查封文件	协助执行通知书和执行裁定书
查封文号	(2022)粤0114执3538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	轮候查封该业，查封廖文静名下产权份额。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：UE00003017 校对入： 查册时间：2022-06-15 15:41:15
 申请人：广东省深圳前海合作区人民法院（2022）粤0391执1300号 查询目的：
 办案 查册流水号：20220615H98
 查询内容：登记 抵押 查封



房地产估价机构备案证书

证书编号：粤房估备字壹0200040

企业名称：深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司

统一社会信用代码：914403007084267362

法定代表人：聂竹青

注册地址：深圳市福田区彩田路与福中路交汇处瑰丽福景大厦3#楼14层1401

有效期：至2024年11月11日

备案等级：壹级



请关注广东省住房和城乡建设厅微信公众号，进入“办理办事”扫码查验

发证机关：广东省住房和城乡建设厅

发证日期：2021年11月11日





营业执照 (副本)

统一社会信用代码 914403007084267362

名称 深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司

主体类型 有限责任公司

住所 深圳市福田区彩田路与福中路交汇处瑰丽福景大厦3#楼14层1401

法定代表人 聂竹青

成立日期 1998年07月06日

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事项及年报信息和其他信用信息，请登录深圳市市场和质量管理委员会商事主体信用信息公示平台（网址<http://www.szcredit.com.cn>）或扫描执照的二维码查询。
- 3、商事主体须于每年1月1日-6月30日向商事登记机关提交上一年度的年度报告。商事主体应当按照《企业信息公示暂行条例》等规定向社会公示商事主体信息。



登记机关

2016年05月27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. 00217275



姓名 / Full name

陈燕芝

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

4420120120

注册号 / Registration No.

4420120120

执业机构 / Employer

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司

有效期至 / Date of expiry

2024-03-22

持证人签名 / Bearer's signature

陈燕芝

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.



姓名 / Full name
孙金明

性别 / Sex
男

身份证号码 / ID No.
2310031990071132

注册号 / Registration No.
2320210070

执业机构 / Employer
深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司

有效期至 / Date of expiry
2024-05-26

持证人签名 / Bearer's signature

孙金明



No. 00216358