

房地 产 估 价 报 告

估价项目名称：广州市天河区东圃大马路241号商业用途建筑面积
604.85平方米房地产市场价值评估

估价委托人：广州市天河区人民法院

估价机构：广东广信粤诚土地房地产与资产评估有限公司

注册房地产估价师：余来长 注册号：3320040010

谢吉林 注册号：4420190228

估价报告编号：粤诚估字[2022]第 0303 号

报告出具日期：二〇二二年三月二十五日



致估价委托人函

重要提示：本函内容摘自估价结果报告，欲了解估价项目的详细情况和合理理解估价结果，应认真阅读估价结果报告。

广州市天河区人民法院：

我司接受委托，对位于广州市天河区东圃大马路 241 号商业用途建筑面积 604.85 平方米房地产市场价值进行了评估，估价目的为委托方审理案件的需要而评估房地产市场价值，价值时点为：2022 年 03 月 14 日。

我司遵循独立、客观、公正、科学、谨慎的原则，按照国家规定的技术标准和估价程序对该房地产进行了实地查勘、市场调查及询证，合理选用成本法、收益法评估，经过周密细致的评估，确定估价对象于 2022 年 03 月 14 日的房地产市场价值为 ¥870.85 万元，大写为人民币 捌佰柒拾万捌仟伍佰元整。详情见评估结果明细表。

本估价结果是基于与估价假设限制条件一致，房地产的市场价值含土地使用权价值。

广东广信粤诚土地房地产与资产评估有限公司
法定代表人：



二〇二二年三月二十五日



评估结果明细表

序号	权属资料	权利人	估价对象	土地用途	房屋规划用途	房屋设定用途	建筑结构	楼层/总楼层	建筑面积 (m²)	土地面积 (m²)	评估单价 (元/m²)	评估总价 (万元)	备注
1	《广州市不动产权登记查册表》(粤房地权证穗字第 940002404)	广州天河区东圃大马路 241 号 天星河食品有限公司	广州市天河区东圃大马路 241 号	商服用地	屠场	商业(公寓)	钢混	1层/4层	223.48	234.29	14300	319.58	评估结果包含分摊土地使用权价值
2				商服用地	食品加工厂	商业(公寓)	钢混	2层/4层	172.20		14400	247.97	
3				商服用地	办公室	商业(公寓)	钢混	3-4层/4层	209.17		14500	303.30	
总计											—	870.85	



本估价结果是基于与估价假设限制条件一致,包含土地使用权价值。价值时点为 2022 年 03 月 14 日。





注册房地产估价师声明

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；
- 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/T50291-2015）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告；
- 5、于 2022 年 03 月 14 日，注册房地产估价师谢吉林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、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；
- 8、本估价报告的解释权归广东广信粤诚土地房地产与资产评估有限公司。

中国注册房地产估价师（签名）：

姓名	注册号	签名	签名日期
余来长	3320040010		2022 年 03 月 25 日
谢吉林	4420190228		2022 年 03 月 25 日

估价的假设和限制条件

一、一般假设

1、估价委托人提供了《广州市不动产登记查册表》（粤房地权证穗字第 940002404），我们在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

2、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。

3、注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经现场查勘观察，估价对象房屋建筑面积与《广州市不动产登记查册表》（粤房地权证穗字第 940002404）记载建筑面积大体相当。

4、交易双方都具有完全市场信息，对交易对象具有必要的专业知识。

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，即能满足以下条件：

- (1) 交易双方自愿地进行交易；
- (2) 交易双方处于利己动机进行交易；
- (3) 交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；
- (4) 交易双方有较充裕的时间进行交易；
- (5) 不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价；

二、未定事项假设

估价对象《广州市不动产登记查册表》（粤房地权证穗字第 940002404）未
广东省住建厅房地产评估壹级资质、广东省土地估价师协会 B 级资质、广东省财政厅资产评估资质
电话：（020）31651435 传真：（020）31651435



记载估价对象房屋的建成年份，经评估人员实地调查，估价对象约建成于 2006 年，本次估价房屋建成年份以实际调查为准。若房屋的建成年份与实地调查不相符，需对评估结果做出相应调整。

三、背离事实假设

评估对象房产存在抵押权和查封，因评估目的为委托方作为清算处置的价格参考的需要而评估房地产市场价格，按照《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》，本次评估未考虑抵押、担保、查封等权利限制（若有）对房地产市场价值的影响，亦未考虑估价对象可能涉及的各种拖欠费用（若有）、交易过程应缴付税费或特殊交易方式可能追加的成本费用，以及估计对象所有权人应承担债务情况对其价值的影响。

四、不相一致假设（无）

五、依据不足假设（无）

六、本报告使用的限制条件

1、本报告仅为委托方审理案件的需要而评估市场价值，不做他用。

2、本报告的有效期为一年，如超过有效期或价值时点之后、有效期之内估价对象或国家经济形势、城市规划、房地产税费政策等发生变化，对估价结果产生明显影响时，委托人应及时聘请房地产评估机构对估价结果作相应调整或重新估价。

3、本估价报告仅供委托方及本估价报告所述估价目的经济行为相关当事人为本报告所述估价目的使用，或根据法律法规及行业协会规定送交有关政府机关、司法机关及估价行业协会审查使用。除依据有关法律法规需公开之外，本报告全部或部分内容在未经本公司同意的情况下不得发表于任何公开媒体。本报告必须完整使用，对仅使用报告中的部分内容所导致的有关损失，受委托评估机构不承担任何责



任。因估价报告使用不当造成的后果与签字房地产估价师及其所在估价机构无关。

4、本报告估价结果的价值是估价对象于价值时点状态条件下的市场价值。报告所称的“市场价值”指假定在充分发达的公开市场条件下，交易双方在交易地位平等、充分了解相关市场信息及交易双方独立和理智进行判断的前提下形成的公平市场价格。

5、本次估价评估对象的土地规划用途为商服用地，房屋规划用途为屠场、食品加工厂、办公室，估价对象查封前实际用途为旅馆，本次评估按合法最佳使用原则设定评估对象用途为商业（公寓）。

6、根据委托方提供《广州市不动产登记查册表》（粤房地权证穗字第 940002404）登记附记信息，估价对象土地使用规划用途为商服用地，记载首层及 2 层所分摊的国有土地使用权使用年限为 70 年，从 2005 年 07 月 15 日起，3-4 层所分摊的国有土地使用权使用年限为 50 年，从 2005 年 07 月 15 日起；根据《广州市不动产登记查册表》（坐落：天河区东圃大马路 241 号）记载，估价对象不动产使用期限起始日期为 2005 年 07 月 15 日，不动产使用期限终止日期为 2055 年 07 月 15 日，两者信息不一致，根据商服用地法定最高使用年限为 40 年的规定，本次估价确定估价对象的不动产使用期限终止日期为 2055 年 07 月 15 日，评估按照终止日期为 2055 年 07 月 15 日进行测算，具体情况需以政府相关部门说明为准，若与政府相关部门说明不符，需调整评估值或重新估价。



房地产估价结果报告

一、估价委托人

本项目估价委托人为：广州市天河区人民法院

二、估价机构

机构全称：广东广信粤诚土地房地产与资产评估有限公司

法定代表人：王刚

机构地址：广州市天河区大观中路 95 号 3 栋 401 房

估价资格等级：壹级房地产估价资格

资质证书编号：粤房估备字壹 0100025

资质有效期限：二〇二二年十月二十四日止。

三、估价对象

（一）估价对象范围

本次估价对象的范围为广州市天河区东圃大马路 241 号商业用途建筑面积 604.85 平方米房屋及商服用地土地面积 234.29 平方米国有建设用地土地使用权，包括房地产附属装饰装修工程及其相应的土地使用权，不含动产、债券债务、特许经营权等其他财产或权益。

（二）估价对象区位状况

根据估价委托人介绍及估价人员现场查勘，估价对象区位状况见《区位状况表》（表 2-1）。



表 2-1 区位状况表

项目		详细情况
位置 状况	坐落	位于广州市天河区东圃大马路 241 号；
	方位	东临东圃石街路星鑫旅店，南临社区公园，西临东圃大马路，北临住宅楼；
	与重要场所（设施）距离	距“东圃码头”510 米。
	临街（路）状况	临东圃大马路；
	朝向	南、北向；
	所在楼层/总层数	1-4 层/4 层；
交通 状况	道路状况	临东圃大马路，一面临街；
	出入可利用交通工具	距地铁 5 号线“东圃”250m；距“东圃”公交站 300m，有 43 路；53 路；218 路；261 路等多路公交车在此途经停靠，交通便捷程度较高；
	交通管制	无；
	停车方便程度	一般。
环境 状况	自然环境	一般。
	人文环境	一般。
	景观	估价对象视野一般，景观一般。
外部 配套 设施 状况	基础设施	估价对象共用地块开发程度达到宗地红线内外“五通”（通路、通电、给水、排水、通讯）及场地平整，已建有商业楼；
	公共服务设施	区域内有广州市第十八中心、荔园学校、杨桃公园、天河区人民医院、东圃码头、银行、酒店、餐饮设施等较多，公共配套程度较完善。

（三）权益状况

根据估价委托人提供的权属资料复印件，估价对象房屋登记状况见《房地产登记状况表》（表 2-2）。

表 2-2 房地产登记状况表

评估对象	评估对象权属信息			
广州市天河区东圃大马路 241	产权证号	《广州市不动产登记查册表》（粤房地权证穗字第 940002404）	权属人	广州天星河食品有限公司



号	共有情况	单独所有	房屋用途	屠场、食品加工厂、办公室
	土地权利类型	国有建设用地使用权	土地权利性质	出让
	房屋权利类型	房屋所有权	房屋权利性质	——
	房屋建筑面积	604.85 平方米	土地面积	234.29 平方米
	土地使用期限	从 2005 年 07 月 15 日起, 2055 年 07 月 15 日止;		
	抵押权登记信息	存在抵押权人东莞银行股份有限公司广州分行, 2012 登记字 9022479 号存案		
	查封登记信息	由广州市中级人民法院查封, 查封文号 (2018) 粤 01 执 5155 号		

他项权利情况 (无)

(四) 实物状况

根据估价委托人介绍及估价人员现场查勘, 估价对象实物状况见《实物状况表》(表 2-3)。

表 2-3 实物状况表

土地	四至	东临东圃石街路星鑫旅店, 南临社区公园, 西临东圃大马路, 北临住宅楼;		
	形状	规则		
	土地面积	宗地面积 234.29 平方米		
	土地开发程度	宗地红线内外“五通”(通路、通电、给水、排水、通讯)及场地平整		
	地质	良好	地势	平坦
	地形	平整	土壤	未受到污染
建筑物	小区名称	广州市天河区东圃大马路 241 号		
	小区规模	规模较小		
	建筑面积	建筑面积 604.85 m ²		
	规划用途	屠场、食品加工厂、办公室		
	所在层数/总层数	1-4 层/4 层;		
	建筑结构	钢筋混凝土	建成时间	约 2006 年
	实际用途	旅馆	使用状况	空置(法院查封中, 查封前作为旅馆使用)
	建筑功能	通风、采光、日照、保温、隔	空间布局	酒店式公寓布局、已分



	热、防水均较好		割成单间
维护状况	一般	外观	一般
建筑质量	较好	物业管理	一般
设施设备	照明设备已损坏，房间门窗部分已损坏，步梯一部，消防设备缺失；		
装饰装修	外墙贴条形瓷片，入户门为不锈钢防盗门，大厅及房间为地砖地面，墙面为乳胶漆，一层天花板为复合木板，部分已损坏，二楼至 4 层天花板为乳胶漆；步梯一部，地面铺地砖。水电暗装。		
层高	约 3 米		

四、估价目的

为委托方审理案件的需要而评估市场价值。

五、价值时点

本项目的价值时点以现场查勘日二〇二二年三月十四日作为价值时点。

六、价值类型和定义

本估价结果的价值是指估价对象在价值时点的市场价值。

市场价值是指假定在充分发达的公开市场条件下，交易双方在交易地位平等、充分了解相关市场信息及交易双方独立和理智进行判断的前提下形成的公平市场价格。

七、估价依据

(一) 有关法律法规、政策文件

(1) 《中华人民共和国宪法》（2018 年 3 月 11 日第十三届全国人民代表大会第一次会议通过的《中华人民共和国宪法修正案》）；

(2) 《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表决通过了《中华人民共和国民法典》）；



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

(4) 《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〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正）；

(5) 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令[2019]第 32 号，2019 年 8 月 26 日）；

(6) 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021 年 7 月 2 日中华人民共和国国务院令 第 743 号第三次修订）；

(7) 《中华人民共和国房产税暂行条例》（2011 年 1 月 8 日根据国务院令 第 588 号《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》修订）；

(8) 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》（根据 2013 年 12 月 7 日《国务院关于修改部分行政法规的决定》第三次修订）；

(9) 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）

(10) 《关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32 号）；

(11) 《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，2018 年 6 月 4 日由最高人民法院审判委员会第 1741 次会议通过，现予公布，自 2018 年 9 月 1 日起施行）。

（二）规范、技术标准

(1) 《房地产估价规范》（国家标准 GB/T50291-2015）；

(2) 《房地产估价基本术语标准》（国家标准 GB/T 50899-2013）；

(3) 《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（国家标准 GB/T 50899-2013）。



(三) 委托方提供的估价对象有关资料

- 1、《司法委托评估书》；
- 2、《广州市不动产登记查册表》（粤房地权证穗字第 940002404）；
- 3、委托估价方提供的涉及估价对象的其它有关资料；

(四) 估价人员调查的资料

- 1、现场勘查记录、摄影和记录；
- 2、有关房地产市场情况资料；
- 3、估价对象内外基础设施及公共配套设施调查；
- 4、人民银行公布的资金存、贷款利率；
- 5、估价人员现场调查收集的其它相关资料。

八、估价原则

本次估价报告遵循独立、客观、公正、合法、谨慎的基本原则，并结合估价目的对估价对象进行估价。本次评估所遵循的估价原则具体如下：

1、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。本公司具有完全独立性，参与本次评估的估价人员与估价对象及相关当事人没有利害关系，一切从实际出发，实事求是进行估价。

2、合法原则

合法原则要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。所谓合法，是指符合国家的法律、法规和当地政府的有关规定，其权益才能受法律保护，并体现其权益价值。本次评估的估价对象在价值时点具有合法的产权，所涉及的估



价对象用途为合法的。本次评估证载房屋用途为屠场、食品加工厂、办公室，所在宗地用途证载用途为商服用地，本次评估设定用途为商业（公寓），不违反土地用途管制，符合相关法律规定。本次评估按设定用途进行评估，按照法律规定的技术标准和估价程序进行评估，体现了合法原则。

3、最高最佳使用原则

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。所谓最高最佳利用，是指法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用。

本次评估中，运用最高最佳使用原则估价时，首先要求估价对象的最高最佳用途是法律上允许，本次评估按合法设定用途进行评估，在法律上是允许的；其次，技术主要体现在房屋建筑工程方面的技术，本次评估采取保持房屋主体结构现状，进行装修修缮和设备更新，在技术上是可能的；第三，要实现经济上可行，估价对象可以作为公寓出租方式使用，经济上是可行的。

估价对象的设定用途能体现其最高最佳利用价值，故本次评估按估价对象合法设定用途，法律上允许、技术上可能、经济上可行，为最高最佳用途评估。

4、价值时点原则

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或价格。本次评估的价值时点为二〇二二年三月十四日，法律法规、计价依据以该时点为基准点，体现了价值时点原则。

5、替代原则



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或价格偏差在合理范围内。在房地产市场中，可以通过调查与待估房地产有替代可能的房地产价格和条件，通过与待估房地产进行比较，然后对其间的差别作适当的修正，确定待估房地产的市场价值。

九、估价方法

（一）估价方法适用性分析

1、房地产估价方法

根据《房地产估价规范》（GBT 50291-2015），通行的估价方法有比较法、收益法、假设开发法、成本法等。

比较法是选取一定数量、符合一定条件、发生过交易的类似房地产，然后将它们与估价对象进行比较，对它们的实际成交价格进行适当处理来求取估价对象价值的方法。比较法适用的估价对象是同种类型的数量较多且经常发生交易的房地产。

收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。收益法适用的估价对象是有经济效益或有潜在经济收益的房地产。

假设开发法是预测估价对象开发完成后的价值和后续开发的必要支出及应得利润，然后将估价对象开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润来求取估价对象价值的方法。

成本法是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折扣，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。重新购建价格是指假设在价值时点重新取得全新状况的估价对象的必要支出，或者重新开发建设全新状况的估价对象的必要支出及应得利润。建筑物折旧是指各种原因造成的建筑物价值减损，



其金额为估价对象在价值时点的重置成本或重建成本与在价值时点的市场价值之差，包括物质折旧、功能折旧和外部折旧。

2、不适用的估价方法

本次估价对象为已建成并可投入持续利用的物业，属于无需更新改造、拆除重建或改变用途的房地产，故本次不宜采用假设开发法进行估价。

本次估价对象为商业（公寓）用途房地产，周边地区近期同类型房地产交易实例较少，获取可比案例难度大，不宜采用比较法进行估价。

3、适用的估价方法

根据估价对象的特点和估价目的、估价人员对邻近地区市场状况的调查和对估价对象的实地勘查。估价对象土地用途为商业，估价对象土地取得成本、建筑物开发建设成本、费用等资料较易获取，可选用成本法求取估价对象的市场价值。

房地产具有投资属性，收益法是其中一种估价方法，也是其投资属性的一种表现形式。估价对象周边有较多商业（公寓）、住宅、办公物业出租案例，相关案例较易收集，因此适宜选用收益法求取估价对象的评估价值。因此适宜采用收益法求取估价对象的评估价值。

因此，我们对估价对象商业用途房地产采用成本法、收益法进行评估。

（二）评估方法公式

1、成本法

成本法计算公式：

房地产重置成本=土地取得成本+建设成本+管理费用+销售费用+投资利息+销售税费和利润

房地产价值=房地产重置成本-建筑物折旧



其中，土地取得成本采用基准地价系数修正法求取，基准地价系数修正法评估宗地地价的计算公式为：

$$P = P_{1b} \times (1 \pm \sum K_i) \times K_j + D$$

式中：

P—宗地价格；

P_{1b} —某一用途、某级别（均质区域）的基准地价；

$\sum K_i$ —宗地地价修正系数；

K_j —估价期日、容积率、土地使用年期等其他修正系数；

D—土地开发程度修正值

2、收益法

收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1 + Y_i)^i}$$

运用收益法进行测算的基本公式为：

其中： V = 收益价值（元或元/m²）

A_i = 未来第 i 年的净收益（元或元/m²）

Y_i = 未来第 i 年的报酬率（%）

n = 收益期（年）

$$v = \frac{A}{Y - g} \times \left[1 - \left(\frac{1 + g}{1 + Y} \right)^n \right]$$

本次评估采用收益法变现公式：

其中： g=年增长率。

十、估价结果

估价人员根据估价目的,遵循估价原则,按照估价程序,选用适宜的估价方法,并在综合分析影响房地产价格因素的基础上,确定估价对象在本报告假设及限制条件下于价值时点 2022 年 03 月 14 日的房地产市场价值为 ¥870.85 万元 (已取整至百位), 大写为人民币 捌佰柒拾万捌仟伍佰元整。详情见评估结果明细表。



评估结果明细表

序号	权属资料	权利人	估价对象	土地用途	房屋规划用途	房屋设定用途	建筑结构	楼层/总楼层	建筑面积 (m ²)	土地面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)	备注
1	《广州市不动产登记查册表》(粤房地权证穗字第 940002404)	广州天河区星河食品有限公司	广州市天河区东圃大马路 241 号	商服用地	屠场	商业(公寓)	钢混	1 层/4 层	223.48	234.29	14300	319.58	评估结果包含分摊土地使用权价值
食品加工厂					商业(公寓)	钢混	2 层/4 层	172.20	14400		247.97		
办公室					商业(公寓)	钢混	3-4 层/4 层	209.17	14500		303.30		
总计													
									604.85	234.29	—	870.85	


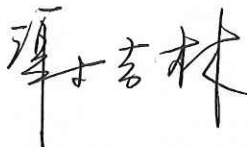


本估价结果是基于与估价假设限制条件一致,包含土地使用权价值。价值时点为 2022 年 03 月 14 日。



十一、估价人员

中国注册房地产估价师（签名）：

姓名	注册号	签名	签名日期
余来长	3320040010		2022 年 03 月 25 日
谢吉林	4420190228		2022 年 03 月 25 日

十二、实地查勘期

本次评估实地查勘日期为 2022 年 03 月 14 日。

十三、估价作业日期

二〇二二年三月十四日至二〇二二年三月二十五日。

十四、估价报告有效期

报告有效期自估价报告提交之日起一年内有效（自二〇二二年三月二十五日起至二〇二三年三月二十四日止），若市场有较大波动或超过一年，需重新进行评估。

附件

1	估价对象位置示意图
2	估价对象内外部状况、周边环境和景观照片
3	估价对象权属证明文件复印件
4	估价机构资质证书复印件
5	估价机构营业执照复印件
6	注册房地产估价师资质证书复印件

估价对象区位图



估价对象位置图



估价对象照片



外观



外观



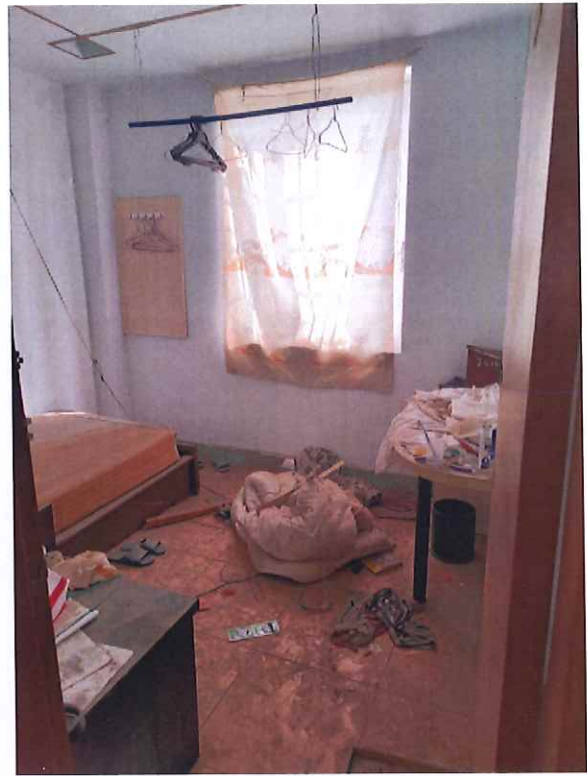
现场照片



现场照片



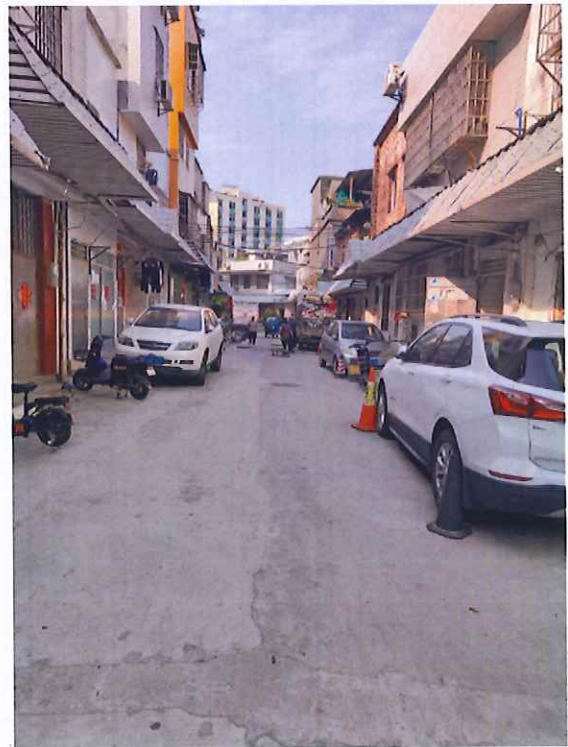
现场照片



现场照片



外部道路情况



外部道路情况

广东广信粤诚土地房地产与资产评估有限公司

评估勘验笔录

勘查时间：二〇二一年三月十四日 下午 3 时 40 分

勘验地址：本岗大马路 24 号

勘验人：许利 检查人：

记录人：

标的物情况：

许利

一、标的物地址、交通便捷程度、成色等情况描述

附近 1000 米 (车棚) 1 处 铁路、交通便捷度一般

二、外观、布局、装修、使用等情况描述

外墙：瓷砖、内墙：乳胶漆

地面：地砖、天花：乳胶漆

三、其他描述、记录

备注：部分设施已损坏。(3 年 7 年)

到场当事人：许利

现场指认人：

委托方协助说明：

营业执照 (副本)

编号: S0612020046940G(1-1)	扫描二维码 · 国家企业信用信息公示系统 · 国家企业信用信息公示系统 · 国家企业信用信息公示系统 · 国家企业信用信息公示系统
统一社会信用代码 91440000749187399P	
营业执照 (副本)	
名称 广东广信粤城土地房地产与资产评估有限公司	注册资本 贰佰万元 (人民币)
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)	成立日期 2003年04月17日
法定代表人 王刚	营业期限 2003年04月17日 至 长期
经营范围 商务服务业 (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 广州市天河区大观中路95号3栋401房 (仅限办公)
	登记机关 2022年03月29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



房地产估价机构备案证书

证书编号：粤房估备字壹0100025

企业名称：广东广信粤诚土地房地产与资产评估有限公司

统一社会信用代码：91440000749187399P

法定代表人：王刚

注册地址：广州市天河区大观中路95号3栋401房

有效期：至 2022年10月24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05月25日



注册房地产估价师（谢吉林）

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. 00213027

姓名 / Full name
谢吉林

性别 / Sex
男

身份证件号码 / ID No.
362423197906193016

注册号 / Registration No.
4420190228

执业机构 / Employer
广东广信粤诚土地房地产与资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry
2022-08-05

持证人签名 / Bearer's signature
谢吉林



注册房地产估价师（余来长）

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. 00212837

姓名 / Full name
余来长

性别 / Sex
男

身份证件号码 / ID No.
360103197810195419

注册号 / Registration No.
3320040010

执业机构 / Employer
广东广信粤诚土地房地产与资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry
2023-12-01

持证人签名 / Bearer's signature

