



UNIONTRUST

广东联信资产评估土地房地产估价有限公司
GUANGDONG UNION TRUST EVALUATION CO., LTD.

房地产估价报告

估价项目名称：广州市天河区人民法院拟处理案件所涉及的珠海市香洲区兴业路 52 号 10 栋底层 20 号车库的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：广东联信资产评估土地房地产估价有限公司



注册房地产估价师：杜成峰 刘兵杰

估价作业日期：2021 年 7 月 8 日至 2021 年 7 月 26 日

估价报告出具日期：2021 年 7 月 26 日

估价报告编号：联信（法）评报字[2021]第 B0639 号



目 录

一、致委托人函.....	1
二、估价师声明.....	2
三、估价的假设和限制条件.....	3
(一) 本次估价的假设前提.....	3
(二) 未经调查确认或无法调查确认的资料数据.....	3
(三) 估价中未考虑的因素和一些特殊处理及其可能的影响.....	3
(四) 本估价报告使用的限制条件.....	4
四、房地产估价结果报告.....	5
(一) 估价委托人.....	5
(二) 估价机构.....	5
(三) 估价对象.....	5
(四) 估价目的.....	6
(五) 价值时点.....	6
(六) 价值定义.....	7
(七) 估价依据.....	7
(八) 估价原则.....	8
(九) 估价方法.....	9
(十) 估价结果.....	11
(十一) 估价人员.....	11
(十二) 实地勘察日期.....	11
(十三) 估价作业日期.....	12



(十四) 估价报告应用的有效期..... 12

五、附 件..... 13

(一) 房地产估价结果明细表 (复印件)

(二) 司法委托评估书 (复印件)

(三) 房屋信息查询记录 (复印件)

(四) 房屋建筑物评估勘察表 (复印件)

(五) 估价对象现场照片 (复印件)

(六) 估价对象位置示意图 (影印件)

(七) 估价机构企业法人营业执照 (复印件)

(八) 估价机构资格证书 (复印件)

(九) 估价人员资格证书 (复印件)



UNIONTRUST

广东联信资产评估土地房地产估价有限公司
GUANGDONG UNIONTRUST EVALUATION CO., LTD.

一、致委托人函

广州市天河区人民法院：

承蒙委托，我公司对贵院委托的位于珠海市香洲区兴业路 52 号 10 栋底层 20 号车库的房地产进行了估价，价值时点为 2021 年 7 月 8 日，本次估价目的是为委托人处理案件提供估价对象于价值时点的公开市场价格。

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，采取市场比较法和收益法评估。我们仔细考察估价对象的建筑特征及使用和维护情况，经过全面细致的测算，并结合估价经验和对影响价值因素的分析，现将估价结果报告如下：

在本次估价假设和限制条件下，估价对象珠海市香洲区兴业路 52 号 10 栋底层 20 号车库的房地产，建筑面积 26.09 m²，公开市场总价值为 532,200.00 元（大写人民币伍拾叁万贰仟贰佰元整）。（具体详见房地产估价结果明细表）

广东联信资产评估土地房地产估价有限公司

法定代表人：陈喜终

二〇二一年七月二十六日





二、估价师声明

我们郑重声明：

- (一) 我们在本评估报告中陈述的事实是真实的和准确的。
- (二) 本评估报告中的分析、意见和结论是依据房地产估价原则结合我们自己公正的专业分析、意见和结论，但同时受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。
- (三) 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。
- (四) 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。
- (五) 注册房地产估价师杜成峰、刘兵杰已对本估价报告中的估价对象在 2021 年 7 月 8 日进行了实地查看，我们的现场查看仅限于其外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据委托人提供的资料进行评估。除非另有协议，我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。
- (六) 没有人对本估价报告提供重要专业帮助。



三、估价的假设和限制条件

(一) 本次估价的假设前提

- 1、国家宏观经济政策无重大变化。
- 2、产权持有人合法取得相关产权，并以估价委托人所确认的房地产用途的市场公允价值标准评估估价对象。
- 3、本报告以估价对象在价值时点处于完好状态并达到估价委托人所提供的使用功能为假设前提。
- 4、任何有关估价对象的运作方式、程序符合国家、地方的有关法律、法规。
- 5、房地产市场为公开市场，价格标准为公平市场价格标准。
- 6、房地产在市场上交易期间，其价格仍将保持稳定。

(二) 未经调查确认或无法调查确认的资料数据

- 1、本次评估未对估价对象做建筑物基础和结构上的测量和实验，本次评估假设其无基础、结构等方面的重大质量问题。
- 2、本次评估假设委托土地可正常使用，不存在严重的地质缺陷，不存在危险物及有害环境对委托土地价值产生的不利影响。
- 3、估价对象产权状况及面积来源于广州市天河区人民法院提供的《委托书（2021）粤0106房评字第00240号》及附件《房屋信息查询记录》，委托人应对所提供的资料的真实性、合法性、有效性、完整性负责，如有差异应以广州市天河区人民法院等有关部门核实为准。因其不实造成的影响，本公司不承担任何责任，特此声明。

(三) 估价中未考虑的因素和一些特殊处理及其可能的影响

- 1、本次估价仅对估价委托人指定的估价对象在价值时点的市场价值发表估价意见，不考虑委托房地产可能存在的权益争议和其他连带负债及估价范围以外的法律问题对估价结果的影响，特提请本报告的使用者予以注意。
- 2、本次估价结果未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可



抗力对估价结论的影响。

- 3、本估价结果建立在估价委托人提供的资料真实、准确、完整、客观基础上。
- 4、本次估价没有考虑特殊的交易方式可能追加付出的成本费用等对其估价结果的影响。

(四) 本估价报告使用的限制条件

- 1、本估价报告结论是在满足全部假设条件下，价值时点在 2021 年 7 月 8 日的房地产市场价值。估价结果只限于为委托人处理案件而评估其房地产市场价格，不作为其他目的之用，若有其他用途，则需要根据特定的估价目的另行估价。
- 2、本报告使用的有效期为一年。即估价目的在报告完成后的一年内实现，估价结果可作估价对象于价值时点的价值参考，超过一年，需重新进行估价。
- 3、价值时点后，估价报告有效期内估价对象的质量及价格标准发生变化，并对估价对象市场价值产生明显影响时，不能直接使用本估价结论。
- 4、本估价报告未经评估机构许可，不得向估价委托人和审查部门以外的机构和个人提供本估价报告；未经评估机构书面同意，任何单位和个人不得以任何形式发表、肢解本报告；本报告整体使用，单独使用任何一部分是无效的。
- 5、本估价报告以原件为准，复印件无效，无估价师签名和估价机构加盖公章无效。



四、房地产估价结果报告

(一) 估价委托人

名称：广州市天河区人民法院

(二) 估价机构

估价方名称：广东联信资产评估土地房地产估价有限公司

法定代表人：陈喜佟

估价方地址：广州市越秀区越秀北路 222 号 16 楼

房地产评估资格证书编号：粤房估备字壹 0100037

估价资格等级：壹级

有效期限：2022 年 10 月 24 日止

(三) 估价对象

评估对象为珠海市香洲区兴业路 52 号 10 栋底层 20 号车库的房地产，建筑面积为 26.09 m²。

1、实物状况描述与分析

(1) 土地实物状况描述如下：

名称	珠海市香洲区兴业路 52 号 10 栋底层 20 号车库的房地产
四至	东面为沿河西路，南至人民东路，西临兴业路，北为银发路
形状	土地形状呈矩形
地形地势	地势开阔平坦对土地利用有利
开发程度（基础设施完备程度）	宗地外达到“五通一平”（即通水、通电、通路、通讯、通排水），基础设施完备
开发程度（土地平整程度）	宗地内场地平整

(2) 建筑物实物状况描述如下：

名称	珠海市香洲区兴业路 52 号 10 栋底层 20 号车库的房地产	
规模	建筑面积为 26.09 m ²	
用途	用途为车位	
临街情况	临社区内街	
层数	共 6 层，估价对象位于 1 层	
建筑结构	钢筋混凝土结构	
装饰装修	外墙贴墙砖，内墙及天花板抹灰扫涂料，地面贴抛光砖，采用推拉铁门，	



设备设施	厨卫贴防滑地砖，安装洗手盆，室内水电采用明管暗线。
空间布局	该房地产所在楼宇配备步梯2条，未安装电梯，水电消防等设施齐全。
维护状况	布局方正合用 维护状况良好
完损状况	估价人员现场勘查时，该物业作为商住用途正常使用，现状良好，属于完好房

2、权益状况描述与分析

根据委托人广州市天河区人民法院提供的《委托书（2021）粤0106房评字第00240号》及附件《房屋信息查询记录》显示：珠海市香洲区兴业路52号10栋底层20号车库的房地产权利人为石林，权证号码为C0641377，产权来源为2001年向特区房产总公司购买，占有份额为全部，建成年份为1993年，房地产规划用途为车位。土地性质为国有，土地来源为出让，共有面积121445.3 m²，使用期限从1992年5月4日起至2062年5月4日止。该房产无抵押，有查封，限制登记单位为广州市天河区人民法院，限制登记文书号为（2020）粤0106执24282号，限制登记文书接收日期为2020年10月22日，限制起始2020年10月22日，限制终止2023年10月21日。

3、区位状况描述与分析

珠海市香洲区兴业路52号10栋底层20号车库的房地产位于珠海市香洲区，所在建筑物为钢筋混凝土结构六层，估价对象位于一层。附近有香华实验学校、珠海市第一中等职业学校和珠海市文园中学等教育资源，距离锦江区政府约3公里，临梅华东路和兴业路。周边有南坑市场、山场综合市场、优特汇购物中心、珠海华润银行、珠海市人民医院等，配套基本齐全，步行至兴业中公交站、银桦新村站约10分钟，且临近迎宾北路，交通较便捷，周围学校、医院、商场、银行等生活配套较齐全，属于成熟社区，商住氛围较好。

（四）估价目的

本次评估是为委托人处理案件提供于价值时点时委估房地产的公开市场价值作参考依据。

（五）价值时点

本报告的价值时点为2021年7月8日。



(六) 价值定义

本次估价对象为房地产市场价值。公开市场价值是指估价对象在公开市场标准及满足估价的假设和限制条件下，于价值时点 2021 年 7 月 8 日所具有的客观合理价值。

(七) 估价依据

1、国家及地方政府有关部门颁布的法律、法规：

- (1)《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，2016 年 7 月 2 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；
 - (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修正）；
 - (4)《中华人民共和国城乡规划法》（自 2008 年 1 月 1 日起施行）；
 - (5)《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（1990 年 5 月 19 日施行）；
 - (6)《广东省实施<中华人民共和国土地管理法>办法》（2008 年 11 月 28 日修正）；
 - (7)《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》（2018 年 6 月 4 日最高人民法院审判委员会第 1741 次会议通过）；
 - (8)《关于印发<人民法院委托评估工作规范>的通知》（法办〔2018〕273 号）。
- #### 2、有关技术标准：
- (1)《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)；
 - (2)《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014)；
 - (3)《城镇土地分等定级规程》(GB/T18507-2014)。
- #### 3、广州市天河区人民法院司法委托评估书。
- #### 4、估价人员实地调查的资料
- (1)估价委托人提供的相关产权资料；
 - (2)估价人员实地查看所得的资料；
 - (3)估价机构及估价人员掌握的其他相关信息资料；



(4)当地近期房地产市场交易资料及技术参数。

(八) 估价原则

房地产价格是由其效用、相对稀缺性及有效需求三者相互作用、相互影响所形成的,而这些因素又处于变动之中,房地产估价必须要对此做细致分析并正确判断其变动趋向,了解房地产估价组成的各项因素及各因素之间的相互作用,才能作出正确的估价。因此,我们在确定房地产估价方法之前,首先要掌握房地产估价的基本原则,以此为指南,认真分析影响房地产价格的因素,灵活运用房地产估价方法,对房地产价格做出最准确的判断。至于对委托项目的具体情况,本次房地产估价主要遵循以下原则:

1、独立客观公正原则:独立客观公正原则是房地产估价的最高行为准则。

(1)独立。一是要求估价机构本身应当是一个不依赖于他人,不受他人约束的独立机构;二是要求估价人员与估价对象及当事人没有利害关系;三是要求估价机构的人员在估价中不应受外部干扰因素的影响,不屈从于外部压力,完全凭借自己的专业知识、经验和良心进行估价;

(2)客观。是要求估价机构和估价人员不带任何自己的好恶、情绪和偏见,完全从实际出发,按照事物的本来面目去估价;

(3)公正。是要求估价机构和估价人员在估价中公平正直,不偏袒任何一方。

2、合法原则:合法原则要求房地产估价应以估价对象的合法权益为前提进行。估价对象的权益不是委托人或估价人员可以随意假定的,必须有合法的依据。

3、最高最佳使用原则:最高最佳使用原则是指法律上许可、技术上可行、经济合理,经过充分论证,能够使得估价对象达到最大可能的使用。最高最佳使用的前提条件是:法律上许可、技术上可行、经济合理。

4、替代原则:替代原则是指一切房地产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。

5、价值时点原则:价值时点原则要求房地产估价结果应是估价对象在价值时点时的客观合理价格或价值。估价通常仅仅是估价对象在某个特定时间上的价格,这个特定时间就是价值时点。价值时点必须依据估价目的来确定。

6、谨慎原则:谨慎原则是评估房地产市场价值时应当遵守的一项原则,它要求在存在不确定性因素的情况下作出估价相关判断时,应当保持必要的谨慎。



(九) 估价方法

1、方法的适用性分析

(1) 市场法的适用性分析

市场法也称比较法、市场比较法、交易实例比较法，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，对它们的成交价格建立统一的比较基准基础上进行交易情况修正、市场状况调整和房地产状况调整，以此求取估价对象市场价值的方法。

市场比较法计算公式为：

估价对象价格=可比实例成交价格×交易情况修正系数×交易日期调整系数×房地产状况调整系数。

由于估价对象用途为车位，房地产市场上存在较多同用途房地产的交易，同类型的房地产市场较为发达。而评估目的为处理案件，需要评估估价对象的市场价值，同时，所在地在价值时点的近期有较多的类似房地产的交易，可以搜集足够的实际成交案例并选取可比实例，故采用市场比较法进行估价。

(2) 收益法的适用性分析

收益法是指运用适当的资本化率，将预期的估价对象房地产未来各期的正常纯收益折算到价值时点，将其累加后得出估价对象的公开市场价值。

收益法计算公式为： $V=[a/(r-s)]\times\{1-[(1+s)/(1+r)]^n\}+[a\times(1+s)^n/r]\times[1-1/(1+r)]^n\times(1+r)^{-n}$

式中：V——收益价格

a——年纯收益

r——房地产还原利率

s——年租金增长率

n——收益年限

由于估价对象用途为车位，是具有经济收益或有潜在经济收益的房地产，而评估目的为处理案件，需要评估估价对象的市场价值。估价对象所在地同用途的房地产租赁市场较为活跃，类似房地产的租赁实例较多，同时，估价对象可通过对外出租获取收益，其未来的经营收益、经营成本和风险可合理预测，故采用收益法进行估价。

(3) 假设开发法的适用性分析

假设开发法是指将待估房地产开发完成后的价值，扣除包括后续的开发成本、管理费



用、销售费用、投资利息、销售税费、开发利润和投资者取得待开发房地产应承担的相关税费等后续必要支出及应得利润，以此估算估价对象的公开市场价值。

“房地产开发完成后的价值”采用市价法结合考虑类似房地产价格的未来变动趋势综合确定。

“预计各项成本、费用、税费”为待估房地产自价值时点至开发完成所需增加投入的各种资金的总和，不包含待估房地产于价值时点已形成开发量所对应的可能未付工程款，不包含待估房地产于价值时点按国家有关建设投资法规应缴但可能未缴的各种费用、税费。

假设开发法具体计算公式为： $V = P - C - M - SC - I - TS - PR - TP$

其中： $V =$ 待估房地产价值；

$P =$ 待估房地产开发完成后的价值；

$C =$ 待估房地产后续开发成本；

$M =$ 待估房地产后续开发管理费用；

$SC =$ 待估房地产后续销售费用；

$I =$ 待估房地产后续投资利息；

$TS =$ 待估房地产后续销售税费；

$PR =$ 待估房地产后续开发利润；

$TP =$ 取得待估房地产税费。

由于估价对象用途为车位，所在宗地已开发完成，不属于具有投资开发或再开发潜力的房地产，故不适用于采用假设开发法进行估价。

(4) 成本法的适用性分析

成本法是以开发或建造估价对象房地产或类似房地产所需的各项必要费用之和为基础，再加上正常的利润和应纳税金得出估价对象房地产重置价格，扣除折旧，以此估算估价对象的公开市场价值。

估价对象房地产重置价格包括下列内容：

土地取得费用；开发成本、管理费用、投资利息、税费、开发利润。

应扣除的折旧额通过估算建筑物成新率(q_b)来确定。建筑物成新率(q_b)根据建筑物的建成时间，维护、保养、使用情况，以及地基的稳定性等综合确定。

成本法计算公式为： $V = V_L + C_B \times q_B$

其中： $V =$ 待估房地产价值；



UNIONTRUST

广东联信资产评估土地房地产估价有限公司
GUANGDONG UNION TRUST EVALUATION CO., LTD.

V_L = 待估房地产土地使用权价值；

C_B = 待估房地产建筑物重置价格；

q_B = 待估房地产建筑物成新率。

由于估价对象用途为车位，但现今房地产价格上涨的幅度较大，房地产的建造成本与市场价值相差较大，故运用成本法难以测算房地产的市场价值，故不适合采用成本法进行估价。

2、估价方法的选取

综上所述，在本次估价中，我们通过实地勘察，认真分析调查收集到的资料，在确定估价原则的基础上，根据估价对象的实际情况，结合估价目的，对居住用途房地产采用市场比较法和收益法进行评估。

(十) 估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，采取市场比较法估价及收益法进行测算，仔细观察估价对象的建筑特征及使用和维护情况，经过全面细致的测算，并结合估价经验和对影响价值因素的分析，确定在2021年7月8日，估价对象珠海市香洲区兴业路52号10栋底层20号车库的房地产，建筑面积26.09 m²，公开市场总价值为532,200.00元（大写人民币伍拾叁万贰仟贰佰元整）。（具体详见房地产估价结果明细表）

(十一) 估价人员

中国注册房地产估价师： 杜成峰

签名：


杜成峰

注 册 号： 4420150248

签名日期： 2021年7月26日

中国注册房地产估价师： 刘兵杰

签名：


刘兵杰

注 册 号： 4420200231

签名日期： 2021年7月26日



UNIONTRUST

广东联信资产评估土地房地产估价有限公司
GUANGDONG UNION TRUST EVALUATION CO., LTD.

(十二) 实地查勘期

2021 年 7 月 8 日。

(十三) 估价作业期

2021 年 7 月 8 日至 2021 年 7 月 26 日。

(十四) 估价报告应用的有效期

2021 年 7 月 26 日至 2022 年 7 月 25 日。



UNIONTRUST

广东联信资产评估土地房地产估价有限公司
GUANGDONG UNION TRUST EVALUATION CO., LTD.

五、附件

- (一) 房地产估价结果明细表 (复印件)
- (二) 司法委托评估书 (复印件)
- (三) 房屋信息查询记录 (复印件)
- (四) 房屋建筑物评估勘察表 (复印件)
- (五) 估价对象现场照片 (影印件)
- (六) 估价对象位置示意图 (影印件)
- (七) 估价机构企业法人营业执照 (复印件)
- (八) 估价机构资格证书 (复印件)
- (九) 估价人员资格证书 (复印件)

房地产估价结果明细表

评估基准日：2021年7月8日

委托人：广州市天河区人民法院

序号	权证号码	房屋坐落	权利人	结构及层数	所在楼层	用途	土地性质	使用期限	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估价值 (元)	备注
1	C0641377	珠海市香洲区兴业路52号 10栋底层20号车库	石林	钢筋混凝土结构 六层	一层	车位	出让	2062年5月4日止	26.09	20,400.00	532,200.00	
合计									26.09		532,200.00	

评估机构：广东联信资产评估土地房地产估价有限公司

评估人员：杜成峰、刘兵杰、孙泽群

广东省广州市天河区人民法院

司法委托评估委托书



案号	(2020)粤0106执24282号	委托号	(2021)粤0106房评字第0240号
申请人	徐启新	被执行人	石林
联系电话	张颺 (代理律师) 13926291081	联系电话	13902530230
居住人/承租人/保管人			
受托机构	广东联信资产评估土地房地产估价有限公司		
委托事项	珠海市香洲区兴业路52号10栋底层20号车库		
委托要求	<p>1、评估标的物的市场价值。</p> <p>2、请机构收到本委托书之日起十天内安排现场勘察，并于勘察前五天通知本院立案庭（司法委托组）（020-83006748、83008994），以便本院及时通知双方当事人到场配合勘察工作；经通知，任何一方当事人不按时到场的，不影响勘察的进行。</p> <p>3、请于收到委托书之日起三十日内出具评估报告，若超期需向本院司法委托科书面说明原因，并申请延期。</p> <p>4、请提供纸质评估报告伍份，评估报告电子版（pdf格式）及标的物照片（jpg格式）请附光盘。</p>		

联系人	立案庭（司法委托组），83006748、83008994
备注	天河区法院 1 号天河区明镜路 1 号天河区法院报告请寄回广州市天河区东圃明镜路 1 号天河区法院立案庭（司法委托组）；或直接送交天河区法院立案庭（司法委托组）一楼材料收转中心，请注明立案庭（司法委托组）收。
材料清单	1、《司法委托评估委托书》壹份 2、《不动产评估报告》两份



天河区人民法院
二〇一四年四月十四日

不动产权登记表

2020-0106-24282



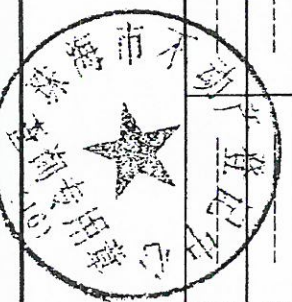
jg2002374



UNIONTRUST

所有权信息	权属人	石林			占有份额	全部	
	产权来源	2001年向特区房产总公司购买			成交价格	36526.00	
	证件号码	360103196310232215			产权性质	私产	
	权证号码	C0641377			权证状态	未变更	
受理座落	地址	香洲区兴业路52号10栋底层20号车库					
	宗地代码	440402008004GB00043					
登记信息	登记类别	房地产二级转移登记			登记编号	jg2002374	
	原证类别	权属证明书			原证号码	199400866	
	原珠房字号	159413			档案号	G1A67606	
	受理日期	2002-01-18			审批日期	2002-01-18	
	登簿日期	2002-01-18			缮证日期	2002-01-21	
	领证日期	2002-01-25			案卷状态	已存档	
	建筑结构	钢筋混凝土结构			总层数	6	
房屋信息	建成年份	1993年			基底面积	-----	
	房屋座落	香洲区兴业路52号10栋底层20号车库					
	幢号	房间号	用途	建筑面积	套内面积	套外面积	土地分摊面积
	10栋	20号车库	车位	26.09	26.09	-----	4.3
共有权信息	姓名		证件号码	占有份额	权证号码	关系	
宗地信息	土地性质	国有	土地来源		出让		
		共有面积	121445.3000m ²	自有面积	-----		
	用途		期限	分摊面积	-----		
	车库		-----	使用起始	使用终止		
	-----		-----	1992年05月04日	2062年05月04日		
	-----		-----	-----	-----		
附记	-----						

房产现状	无抵押，有查封，无异议，无文件备案，查封登记(请求)编号：xa20202156。						
	注：本查询结果仅反映此查询时间的登记状态。						



经办人： 公检法查询1

查询时间： 2020-11-16 09:08:45

不动产限制（查封）登记表

限制号： xa20202156



xa20202156



限制基本信息		接收日期	2020-10-22	限制类型	查封登记	限制状态	限制	
		限制起始	2020-10-22	限制终止	2023-10-21	限制金额	-----	
		档案号	G1限26409	限制文号	(2020)粤0106执24282号			
		来文单位	广州市天河区人民法院					
		申请人	徐启新					
		权利人	石林					
		房地座落	香洲区兴业路52号10栋底层20号车库					
		土地证号			地号	440402008004GB00043		
		权证类型	房地产权证		权证号码	C0641377		
		解除文号	-----		解除日期			
		幢号	房屋座落	房唯一号	查封类型	状态	解除/失效文号	解除/失效日期
		10栋	香洲区兴业路52号10栋/底层20号车库	223526	查封			

附 记

房屋建筑物评估勘察表

委托单位: 沧州市天河区人民法院

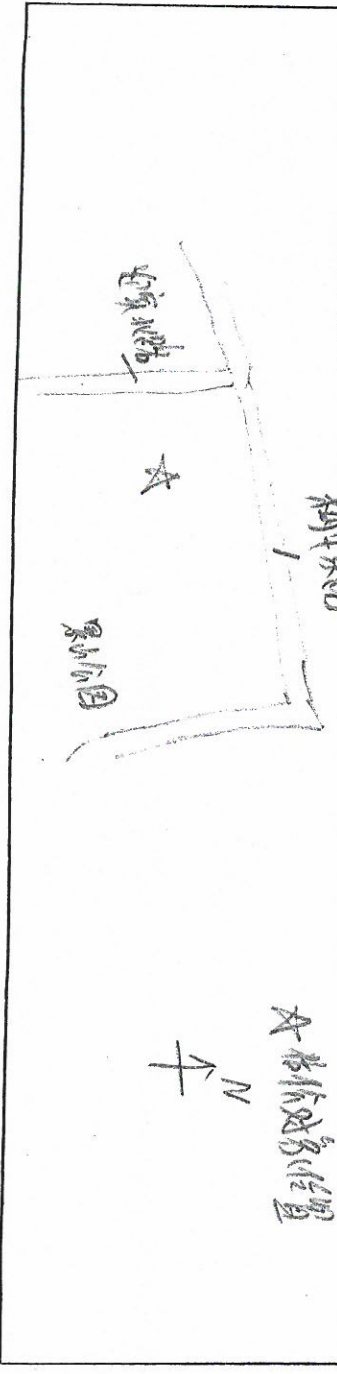
勘察人员及日期:

孙泽瑞 李北成

2021.7.1

物业地址:	珠海市香洲区兴业路52号10栋单元20号车房		
物业类型:	住宅 商铺 写字楼 车位 其他	建成日期	1993年
结构类型:	框架 框剪 砖木 砖混 简易	建筑面积 (m ²)	26.09
楼宇功能分布		层高	
总层数(地下/地上)	6	所在楼层	1
朝向	人行楼梯	楼层布局	梯 户
铺面宽度	深度	电梯	条
室内布局		临街情况	临小区内部街
交通状况	地铁 公交车 兴业中街	景观	好 中 差
四至	东 滨河西路 南 人民东路 西 兴业路 北 银安路	商铺道路类型	混合型 生活型
周边配套	学校 邮局 银行 医院 综合市场 专业市场 新华书店、中国邮政、珠海华润银行、珠海市人民医院、南坑市场、山场综合市场		
基本设施	大堂 供气 通讯 水电		
项 目	基本状况 (评分: 全新5、良好4、一般3、较差2、劣1, 注明漏水、裂痕等)		
外墙	清水、砂浆、水刷石、涂料、玻璃幕、铝塑板、墙砖、花岗岩、马赛克、条形砖		3
内墙	抹灰扫涂料、高级内墙涂料、瓷砖、铝塑板、花岗岩、墙纸、木装饰、布艺		3
地面	大理石、水泥、水磨石、彩釉地砖、木地板、花岗岩、地毡		3
门窗	[平开、推拉] [木、铁、铝合金、塑钢] [单层、双层] [铁防盗、不锈钢防盗]		3
天花	抹灰扫涂料、假天花吊项(PVC板、纤维棉板、石膏板、木板抹灰)		3
厨卫	防滑地砖、瓷片(半身、到顶) 橱柜、坐厕、洗手盆、浴缸		3
室内水电	暗管暗线、明管暗线、明线		
其他	商铺人流量周围租金水平等		

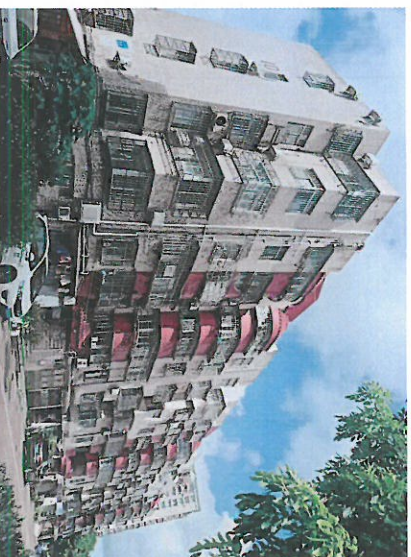
简要线路图(注明主要马路):



现场照片



铭牌



建筑物整体外观



周边



内景



内景

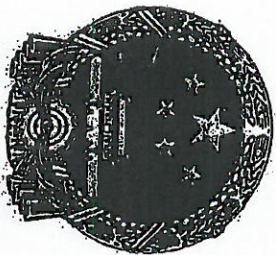


内景

珠海市香洲区兴业路52号10栋底层20号



位置图



营业执照

(副本) (副本号:1-1)

统一社会信用代码 91440000190357448H

广东联信资产评估土地房地产估价有限公司
有限责任公司(自然人投资或控股)

广州市越秀区越秀北路222号16楼

陈喜佟

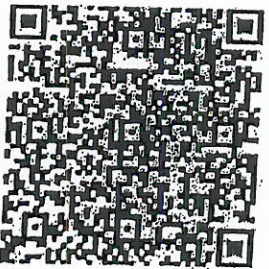
人民币叁佰万元

1993年04月17日

长期

名称 住所 类型 经营范围
法定代表人 注册资本 营业期限
经营范围

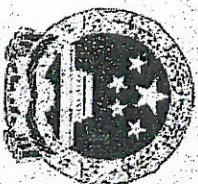
资产评估、土地评估、其他须经
市场所需的其他资产评估。 (依法须
评估或者项目,经相关部门批准后方可开展经营活动。)



登记机关



房地产估价机构备案证书



证书编号：粤房估备字壹0100037

企业名称：广东联信资产评估土地房地产估价有限公司

统一社会信用代码：91440000190357448H

法定代表人：陈喜佟

注册地址：广州市越秀区越秀北路222号16楼

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

2019年10月24日

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发

本证书合法持有人有权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 approved and issued 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.



发证机关

No. 00169370

姓名 / Full name

杜成峰

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

411381198203156338

注册号 / Registration No.

4420150248

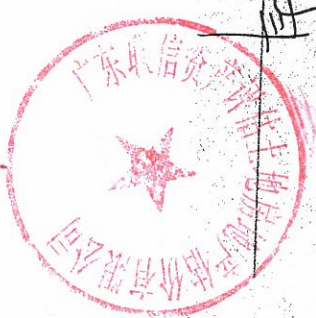
执业机构 / Employer

广东联信资产评估土地房地产估价有限公司

有效期至 / Date of expiry

2021-12-24

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，执行业务，有权在房地产品估价报告上签字

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.



NO. 00194948

发证机关

姓名 / Full name

刘兵杰

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

412722199010264954

注册号 / Registration No.

4420200231

执业机构 / Employer

广东联信资产评估土地房地产估价有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-06-09

持证人签名 / Bearer's signature

刘兵杰

