



涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：广州开发区科学大道 119 号负一层 7 号、B16 号、12 号车位共 3 项房地产市场
价值评估

估价委托人：广州市天河区人民法院

估价机构：广东中企华正诚资产房地产土地评估造价咨询有限公司

注册房地产估价师：陈超沧（注册证号：4420150173）、梁小君（注册证号：4420070019）

估价报告出具日期：2022 年 4 月 18 日

估价报告编号：粤正诚房报字第 A202203049 号





致估价委托人函

广州市天河区人民法院：

承蒙委托，我公司对位于广州开发区科学大道 119 号负一层 7 号、B16 号、12 号车位共 3 项房地产价值进行了评估，现将估价结果报告如下：

1、估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

2、估价对象：广州开发区科学大道 119 号负一层 7 号、B16 号、12 号车位共 3 项房地产，共用土地面积为 13846.4906 平方米，评估建筑面积合计为 41.19 平方米，详见下表：

序号	相关权属资料	权属人	地址	证载土地用途	土地面积 (m ²)	房屋用途	实际用途	建筑面积 (m ²)
1	《不动产权证书》 (2013 登记 5003118)	陈科武	广州开发区科学大道 119 号-1 层 7 号 车位	工业用地	13846.4906	车库/ 车位	车库/ 车位	14.57
2	《不动产权证书》 (2013 登记 5003113)	陈科武	广州开发区科学大道 119 号地下室 B16 号车位	工业用地		车库/ 车位	车库/ 车位	14.08
3	《不动产权证书》 (2013 登记 5003117)	陈科武	广州开发区科学大道 119 号-1 层 12 号车位	工业用地		车库/ 车位	车库/ 车位	12.54
合计								41.19

备注：估价对象具体范围包括房屋及附属于房屋建筑物的供水、供电、电讯、排水、消防等辅助设施和合理分摊的土地使用权，不包含地上在建工程、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

3、价值时点：委托人出具的《广州市天河区人民法院评估委托书》[委托案号：(2021)粤 0106 房评字第 00577 号，案号：(2021)粤 0106 执恢 309 号]确定价值时点为 2021 年 11 月 19 日，本次评估以 2021 年 11 月 19 日为价值时点。

4、价值类型：为估价对象在价值时点按法定用途、符合本报告假设限制条件的房地产市场价格。

5、估价方法：本次估价采用成本法、收益法进行评估。

6、估价结果：估价对象在 2021 年 11 月 19 日的市场价值为人民币叁拾肆万叁仟伍佰元整 (¥34.35 万元) (取整至百位)，评估单价详见《房地产评估结果明细表》。

7、特别提示：

(1) 在房地产市场没有发生重大变化的前提下，本估价报告的有效期为一年，即自 2022 年 4 月 18 日至 2023 年 4 月 17 日止。

(2) 如对估价对象进行拍卖等短期强制变现处分，受交易信息无法充分传播、交易时间相对较短和交易价款需短时间支付等因素影响，实际变现价格很可能会低于公开价值。

(3) 本估价报告未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及出现不可抗力因素对估价结果



的影响。

(4) 根据委托人提供的《广州市不动产登记查册表》(不动产权证号:粤房地产权证穗字 550026450)、《广州市不动产登记查册表》(不动产权证号:粤房地产权证穗字 550026447)、《广州市不动产登记查册表》(不动产权证号:粤房地产权证穗字 550026446)等资料,估价对象于价值时点已被广东省天河区人民法院查封;根据本次评估目的,本次评估不考虑查封因素和他项权利对评估结果的影响,请本报告书使用者注意。

(5) 估价结果的有效性有赖于本次估价的前提、假设限制以及遵循的经济原则,这些条件是由本公司估价人员根据估价对象实际情况并结合估价相关规定综合提出的,具有客观性和合理性,以上条件若不成立,本估价结果无效。

(6) 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,房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

(7) 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。

(8) 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评估对象状况、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会使用。

(9) 在评估报告使用期限或者评估结果有效期内,评估报告或者评估结果未使用之前,如果评估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会使用。

(10) 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进行专业技术评审。

(11) 本次评估属于涉执房地产处置司法评估,估价对象被迫转让及处置需被执行人配合交付。由于估价人员并未接触被执行人,无法确定被执行人对本案的配合程度。且根据《关于进一步规范司法拍卖不动产移交工作的指导意见(试行)》(粤高法〔2019〕84号)，“执行法院应当严格按照《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》第三十条等规定,在拍卖、变卖成交或者以流拍的财产抵债的裁定送达后十五日内,将执行标的物清场后移交买受人或者承受人。被执行人或者其他占有执行标的物应当移交而拒不移交的,强制执行”。故本次评估未考虑被执行人不自愿配合交付因素对估价结果的影响,请报告使用者注意。

(12) 委托人未明确估价对象是否存在租赁权、用益物权及占有使用情况,估价人员经过尽职调查(包括实地勘察、向现场工作人员问询等)后也未发现、掌握相关情况,故本次评估设定估价对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况。

(13) 委托人未明确估价对象是否存在欠缴税金及相关费用,包括税收、物业费、供暖费、



水电气费等及其滞纳金,根据关于印发《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》的通知(中房学〔2021〕37号),本次评估设定估价对象不存在欠缴税金及相关费用的情况。

(14) 委托人未书面明确评估对象交易税费负担方式,结合估价经验,本次评估按照法律法规规定,设定估价对象的交易税费负担方式为转让人和买受人各自负担。评估结果已考虑以上交易税费负担方式对估价对象市场价值的影响。

(15) 根据委托方提供的根据委托方提供的《广东省广州市天河区人民法院复函》((2020)粤0106执恢309号),明确估价对象除评估费外的拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用无需从财务处置价中扣除,根据关于印发《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》的通知(中房学〔2021〕37号),本次评估不考虑处置费用对估价结果的影响。

(16) 根据委托方提供的根据委托方提供的《广东省广州市天河区人民法院复函》((2020)粤0106执恢309号),明确估价对象各项的处置方式为分别处置。

(17) 本报告的全部或部分内容未经本评估机构同意不得发表于任何公开媒体上。

广东中企华正诚资产房地产土地评估造价咨询有限公司

法定代表人:



2022年4月18日

房地产评估结果明细表

委托人：广州市天河区人民法院

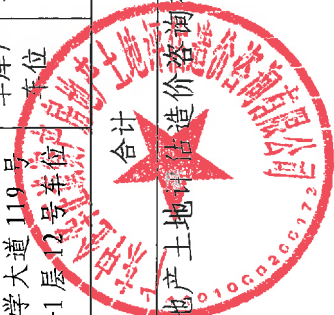
价值时点：2021年11月19日

粤正诚房报字第 A202203049 号

序号	相关权属资料	权属人	地址	房屋用途	实际用途	土地使用年限	建筑结构	所在楼层	共土地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)
1	《广州市不动产登记资料查册表》(不动产权证书号:粤房地产权证书穗字 550026450)	陈科武	广州开发区科学大道 119 号 -1 层 7 号车位	车库/车位	车库/车位	50 年,从 2002 年 1 月 15 日起至 2052 年 1 月 14 日止	钢筋混凝土结构	-1 层		14.57	8340	12.15
2	《广州市不动产登记资料查册表》(不动产权证书号:粤房地产权证书穗字 550026447)	陈科武	广州开发区科学大道 119 号地下室 B16 号车位	车库/车位	车库/车位	50 年,从 2002 年 1 月 15 日起至 2052 年 1 月 14 日止	钢筋混凝土结构	-1 层	13846.4906	14.08	8340	11.74
3	《广州市不动产登记资料查册表》(不动产权证书号:粤房地产权证书穗字 550026446)	陈科武	广州开发区科学大道 119 号 -1 层 12 号车位	车库/车位	车库/车位	50 年,从 2002 年 1 月 15 日起至 2052 年 1 月 14 日止	钢筋混凝土结构	-1 层		12.54	8340	10.46
合计									13846.4906	41.19		34.35

估价机构：广东中企华正诚资产评估土地房地产估价咨询有限公司

房地产估价师：梁小君、陈超沧





目 录

估价师声明.....	2
估价的假设和限制条件.....	3
一、一般假设.....	3
二、未定事项假设.....	4
三、背离事实假设.....	4
四、不相一致假设.....	4
五、依据不足假设.....	4
六、估价的限制条件.....	4
评估结果报告.....	6
一、估价委托人.....	6
二、估价机构.....	6
三、估价目的.....	6
四、估价对象及其范围.....	6
五、价值时点及其确定理由.....	8
六、价值类型.....	8
七、估价依据.....	8
八、估价原则.....	10
九、估价方法.....	11
十、估价结果.....	11
十一、中国注册房地产估价师.....	12
十二、现场查勘期.....	12
十三、估价作业期.....	12
附 件.....	13
一、估价对象现场照片.....	13
二、估价对象位置图.....	13
三、《广州市天河区人民法院评估委托书》(复印件).....	13
四、《广东省广州市天河区人民法院复函》(复印件).....	13
五、《广州市不动产登记查册表》(复印件).....	13
五、《房地产分户图》(复印件).....	13
六、估价机构营业执照(复印件).....	13
七、估价机构备案证书(复印件).....	13
八、房地产估价师资格证书(复印件).....	13



估价师声明

1、注册房地产估价师在估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2、估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到估价报告中已说明的估价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、注册房地产估价师是按照《房地产估价规范》（国家标准 GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）的规定进行估价工作，撰写估价报告。

估价的假设和限制条件

一、一般假设

- 1、在价值时点当时的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。
- 2、不考虑特殊买家或关联方交易，也不考虑估价对象合并、分割等特殊交易；交易双方所获信息是平等或对称的，并谨慎对待出售房地产及相关权益。
- 3、权属方合法取得估价对象相关权益并支付有关税费，估价对象无产权纠纷和他项权利限制，任何有关估价对象的运作方式、程序完全符合国家和地方的有关法律法规和建设规划、使用条件规定，不附带任何影响其价值的限制条件。
- 4、本报告评估是对估价对象在法定用途、状态不变并可持续使用，在价值时点的外部经济环境前提下为本报告书所列明的目的和假设限制条件下的现行价值条件下进行的，无特殊指定情况下，计价金额以人民币元为单位。
- 5、估价委托人提供了估价对象法律权属及其证明资料（复印件），我们审慎检查了估价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，本次估价假定估价委托人提供的资料是合法、真实、准确、完整的。注册房地产估价师及估价机构不对上述资料的合法、真实、准确、完整性负责。本次估价以该权属文件所载的相关内容作为估价依据。
- 6、我们对估价对象进行了实地查勘，但我们对估价对象的查勘仅限于其外观和使用状况；我们已对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，假定估价对象能正常安全使用。
- 7、委托人未明确估价对象是否存在欠缴税金及相关费用，包括税收、物业费、供暖费、水电气费等及其滞纳金，根据关于印发《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》的通知（中房学〔2021〕37号），本次评估设定估价对象不存在欠缴税金及相关费用的情况。
- 8、委托人未书面明确评估对象交易税费负担方式，结合估价经验，本次评估按照法律法规规定，设定估价对象的交易税费负担方式为转让人和买受人各自负担。评估结果已考虑以上交易税费负担方式对估价对象市场价值的影响。
- 9、根据委托方提供的《广东省广州市天河区人民法院复函》（（2020）粤0106执恢309号），明确估价对象除评估费外的拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用无需从财务处置价中扣除，根据关于印发《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》的通知（中房学〔2021〕37号），本次评估不考虑处置费用对估价结果的影响。

10、根据委托方提供的根据委托方提供的《广东省广州市天河区人民法院复函》（（2020）粤 0106 执恢 309 号），明确估价对象各项的处置方式为分别处置。

11、本报告评估是对估价对象在法定用途、状态不变并可持续使用，在价值时点的外部经济环境前提下为本报告书所列明的目的和假设限制条件下的现行市场价值条件下进行的，无特殊指定情况下，计价金额以人民币元为单位。

12、估价委托人提供了估价对象法律权属及其证明资料（复印件），我们审慎检查了估价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，本次估价假定估价委托人提供的资料是合法、真实、准确、完整的。估价人员及估价机构不对上述资料的合法、真实、准确、完整性负责。本次估价以该权属文件所载的相关内容作为估价依据。

二、未定事项假设

无。

三、背离事实假设

1、根据委托人提供的《广州市不动产登记查册表》，估价对象于价值时点 2021 年 11 月 19 日仍处于查封状态，查封结束时间为 2023 年 5 月 24 日，结合本次评估的估价目的，本次评估不考虑查封因素对估价对象市场价值的影响。

四、不相一致假设

无。

五、依据不足假设

1、本次估价的价值时点为 2021 年 11 月 19 日，实地查勘期为 2022 年 1 月 24 日，价值时点与实地查勘日相差不超过三个月，本次估价设定估价对象于价值时点与实地查勘期的房地产状况一致。

六、估价的限制条件

1、本报告估价结果为估价对象在价值时点的市场价值，该估价结果只为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据而评估房地产市场价值，不做其他用途，其他用途的运用均属无效。

2、在房地产市场没有发生重大变化的前提下，本估价报告的有效期为一年，即自 2022 年 4 月 18 日至 2023 年 4 月 17 日止。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、本报告中估价结果已包含合理分摊的土地使用权价值和房屋建筑产权价值，未扣减未来发生交易或转让时应缴纳的各种税费款项。

4、估价结果的有效性有赖于本次估价的前提、假设限制以及遵循的经济原则，这些条件是由本公司估价师根据估价对象实际情况并结合估价相关规定综合提出的，具有客观性和合理性，以上条件若不成立，本估价结果无效。

6、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，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任；

7、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；

8、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评估对象状况、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会使用；

9、在评估报告使用期限或者评估结果有效期内，评估报告或者评估结果未使用之前，如果评估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会使用；

10、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进行专业技术评审。

11、本估价报告及附件须同时完整使用方为有效，本公司不对仅使用报告中部分内容或不同时使用所可能导致的任何损失承担责任。

12、本报告的全部或部分内容未经本评估机构同意不得发表于任何公开媒体上。



评估结果报告

一、估价委托人

名称：广州市天河区人民法院

联系人：宋生、李生

联系电话：13760640522、13760637355

二、估价机构

房地产估价机构名称：广东中企华正诚资产房地产土地评估造价咨询有限公司

住所：广东省广州市越秀区东风东路753号东塔501-503、506房

统一社会信用代码：91440000722457192P

备案证书编号：粤房估备字壹0100009

备案等级：房地产壹级

法定代表人：邓春根

联系人：邹志均

联系电话：(020) 66685588

邮政编码：510600

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、估价对象及其范围

1、估价对象范围：

估价对象范围：位于广州开发区科学大道119号负一层7号、B16号、12号车位共3项房地产（共用土地面积为13846.4906平方米，评估建筑面积合计为41.19平方米），具体范围包括房屋及附属房屋建筑物的供水、供电、电讯、排水、消防等辅助设施和合理分摊的土地使用权，不包含债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

2、估价对象基本状况：

(1) 名称：广州开发区科学大道119号负一层7号、B16号、12号车位共3项。



- (2) 座落: 估价对象位于广州开发区科学大道 119 号科城大厦 C 座, 其西面为科智路, 南面为科学大道, 北面为尖塔山路, 道路通达度高; 附近有“科学信息大厦”公交车站, 有 355 路、371A 路、371 路、388 路、391 路、506 路、573 路等公交车经过, 公共交通程度高; 周边有科学城信息大厦、泰菱国际智能科技企业孵化器、广州市生物科技园等企业, 产业聚集度高, 附近有广州贝赛思国际学校、广东岭南职业技术学院、交通银行、农业银行、超市、便利店等, 公共配套设施完善度一般。
- (3) 规模: 共用土地面积为 13846.4906 平方米, 评估建筑面积合计为 41.19 平方米。
- (4) 用途: 房屋用途为车库/车位, 实际用途为车库/车位, 土地用途为工业用地。
- (5) 权属人: 均为陈科武。
- (6) 相关权属资料: 《广州市不动产登记查册表》(不动产权证号: 粤房地产权证穗字 550026450)、《广州市不动产登记查册表》(不动产权证号: 粤房地产权证穗字 550026447)、《广州市不动产登记查册表》(不动产权证号: 粤房地产权证穗字 550026446)。
- (7) 其他需要说明的状况: 无。

3、土地基本状况:

- (1) 四至: 所在科城大厦东至相邻用地, 南至科学大道, 西至茶科智路, 北至相邻建筑物。
- (2) 土地使用年限: 50 年, 从 2002 年 1 月 15 日起至 2052 年 1 月 14 日止。
- (3) 开发程度: 开发程度达到宗地红线内外已达到“五通”(给水、排水、通电、通路、通讯)及场地平整, 地上已建有建筑物。
- (4) 宗地形状: 较规则。
- (5) 地势: 平坦。
- (6) 其他需要说明的状况: 无。

4、建筑物基本状况:

- (1) 建成时间: 约建于 2011 年。
- (2) 建筑结构及所在层数: 均为钢筋混凝土结构, 估价对象 1-3 项所在层数均为负 1 层。
- (3) 装饰装修: 估价对象外墙为方形砖, 地面为水泥地面, 墙面及天花板均为乳胶漆。
- (5) 设施设备: 电梯、水电系统、消防系统、资讯系统等配套设施较齐全。
- (6) 维护状况: 现场勘察房屋维护保养良好, 其房屋结构基本完好, 属基本完好房, 确定估价对象综合成新率均约为 85%。
- (7) 垂直交通设施: 电梯、楼梯。
- (8) 层高: 层高均约 3.0 米。
- (9) 现状用途: 车库/车位。



五、价值时点及其确定理由

委托人出具的《广州市天河区人民法院评估委托书》[委托案号：(2021)粤0106房评字第00577号，案号：(2021)粤0106执恢309号]确定价值时点为2021年11月19日，本次评估以2021年11月19日为价值时点。

六、价值类型

本报告评估价值为估价对象在价值时点状况下的包括土地使用权价值和房屋产权价值的房地产市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，估价对象在价值时点进行正常公平交易的价值估计数额。

七、估价依据

(一) 行为依据：

《广州市天河区人民法院评估委托书》[委托案号：(2021)粤0106房评字第00577号，案号：(2021)粤0106执恢309号]。

(二) 法律、政策文件：

1、《中华人民共和国土地管理法》（根据2019年8月26日《全国人民代表大会常务委员会关于修改〈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，自2020年1月1日起施行）；

2、《中华人民共和国城市房地产管理法》（根据2019年8月26日《全国人民代表大会常务委员会关于修改〈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，自2020年1月1日起施行）；

3、《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，自2021年1月1日起施行）；

4、《中华人民共和国资产评估法》（由全国人民代表大会常务委员会于2016年7月2日发布，2016年12月1日实施）；

5、《关于印发〈涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）〉》（中房学〔2021〕37号，自2021年9月1日起执行）；

6、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号，自2016年5月1日起执行）；



- 7、《关于调整增值税税率的通知》(财税〔2018〕32号,2018年5月1日起执行);
- 8、《关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部、税务总局、海关总署公告2019年第39号,自2019年4月1日起执行);
- 9、《关于印发〈人民法院委托评估工作规范〉的通知》(法办〔2018〕273号);
- 10、《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);
- 11、《房地产估价规范》(国家标准 GB/T50291-2015,2015年12月1日施行);
- 12、《房地产估价基本术语标准》(国家标准 GB/T50899-2013,2014年02月1日施行);
- 13、《广东省房地产评估条例》(1994年7月6日广东省第八届人民代表大会常务委员会通过,1994年9月1日施行,根据2020年11月27日广东省第十三届人民代表大会常务委员会第二十六次会议《关于修改〈广东省促进科学技术进步条例〉等九项地方性法规的决定》修正);
- 14、《中华人民共和国资产评估法》(由全国人民代表大会常务委员会于2016年7月2日发布,2016年12月1日实施);
- 15、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36号);
- 16、《关于进一步规范司法拍卖不动产移交工作的指导意见(试行)》(粤高法〔2019〕84号);
- 17、《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》。

(三) 技术法规

- 1、《房地产估价规范》(国家标准 GB/T50291-2015,2015年12月1日施行);
- 2、《房地产估价基本术语标准》(国家标准 GB/T50899-2013,2014年02月1日施行);

(四) 产权依据:

《广州市不动产登记查册表》(不动产单元号:440114007012GB00124F00010144,不动产权证号:粤(2020)广州市不动产权第08206314号)、《广州市不动产登记查册表》(不动产单元号:440114007012GB00125F00010344,不动产权证号:粤(2020)广州市不动产权第08206315号)。

(五) 取价依据:

- 1、估价人员实地查勘所得的资料和掌握的同类物业的市场租金交易价格;
- 2、估价对象所在区域的建筑工程造价等资料;
- 3、广州市建设工程造价管理站关于发布广州市房屋建筑工程2021年度参考造价的通知(穗建造价【2022】21号);
- 4、《广州市规划和自然资源局关于公布广州市2019年国有建设用地使用权基准地价更新成果的通告》(穗规划资源字〔2020〕5号)。



八、估价原则

我们按照《房地产估价规范》及《房地产估价基本术语标准》的规定，遵循估价行业公认的估价工作原则，对估价对象进行独立、客观、科学的评价，本次估价中我们还特别遵循以下估价原则：

1、独立、客观、公正原则

要求站在中立的立场上，实事求是、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或价格的原则。

我司及注册房地产估价师与委托人及估价利害关系人没有利害关系，在估价中不受包括估价委托人在内的任何单位和个人的影响，凭自己的专业知识、实践经验和职业道德进行估价；故在本次估价中遵循了独立原则。

估价师和估价机构在估价中不带着自己的情感、好恶和偏见，应按照估价对象的本来面目、实事求是地进行估价；故在本次估价中遵循了客观原则。

我司注册房地产估价师和估价机构在估价中不偏袒估价利害关系人中的任何一方，坚持原则、公平正直地进行估价；故在本次估价中遵循了公正原则。

2、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的原则。

注册房地产估价师根据估价规程等相关规定，在法律允许的条件下对估价对象进行评估，对评估资料的合理、合法性进行了甄别，在设定价值类型时，对估价对象的用途、剩余使用年限等条件根据证载的用途及剩余使用年限进行评估，故遵循了合法原则。

3、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的原则。

本次估价结果是在价值时点的宏观政策、税收政策等相关征收条件，在价值时点的估价对象的区位、实物状况下得出的结论，故本次评估遵循了价值时点原则。

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或价格偏差在合理范围内的原则。

本次估价中，比较法、收益法的客观租金等相关参数遵循了替代原则。

5、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。最高最佳利用应为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。

估价对象所在楼宇位于广州开发区科学大道119号科城大厦C座，周边多为办公写字楼，交



通便利度优，道路情况良好。适合办公使用，房屋用途为车库/车位，现状用途为车库/车位，结合估价对象所在的区位状况，车库/车位用途符合区域功能规划，本次估价设定车库/车位用途为最高最佳用途。

九、估价方法

按照《房地产估价规范》及《房地产估价基本术语标准》，一般估价方法包括比较法、收益法、成本法、假设开发法、基准地价修正法、以及趋势分析法等其他辅助方法。

根据委托人提供的资料、估价目的和估价对象特点，以及估价人员对广州市房地产市场的调查和对估价对象的实地勘察，结合委托人提供的资料，本次评估的估价对象为车库/车位用途房地产，适合使用的估价方法包括比较法、收益法和成本法，其中比较法和收益法在市场经济发展相对完善区域为首选方法。本次评估的估价对象地处广州开发区科学大道 119 号科城大厦 C 座，房地产市场信息相对丰富齐全，房地产市场发展相对成熟，但由于所在区域内同类型办公楼宇的车位多为以月保以及按小时收费等为主，成交实例稀少，因此不适宜使用比较法进行评估，而同一供需范围内的同类型房地产租赁案例较多，又由于估价对象为收益性物业，存在潜在的经营性收益，故估价人员认为，估价对象具备使用收益法的客观条件。

另外，估价对象所在区域的房地产开发建设的土地使用权和建筑物等各项成本均可通过调查取得，故可以使用成本法进行评估；而假设开发法对于已建成的房地产相对不适合使用；因而本次估价对估价对象选用成本法和收益法作为评估方法。

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旧，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。

收益法：是预测估价对象未来收益，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。

十、估价结果

估价对象于价值时点 2021 年 11 月 19 日的市场价值总值为人民币叁拾肆万叁仟伍佰元整（¥34.35 万元）（评估总价取整至百位），评估单价详见《房地产评估结果明细表》。



十一、中国注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
梁小君	4420070019		2022年4月18日
陈超沧	4420150173		2022年4月18日

十二、现场查勘期

2022年1月24日。

十三、估价作业期

2022年1月24日至2022年4月18日。



附 件

- 一、估价对象现场照片
 - 二、估价对象位置图
 - 三、《广州市天河区人民法院评估委托书》(复印件)
 - 四、《广东省广州市天河区人民法院复函》(复印件)
 - 五、《广州市不动产登记查册表》(复印件)
 - 五、《房地产分户图》(复印件)
 - 六、估价机构营业执照(复印件)
 - 七、估价机构备案证书(复印件)
 - 八、房地产估价师资格证书(复印件)
- (以下无正文)

估价对象现场照片

粤正诚房报字第A202203049号



估价对象楼宇门牌号



估价对象车库入口



估价对象



估价对象



估价对象



估价师在现场



周边环境



周边环境

项目名称：广州开发区科学大道119号负一层7号、B16号、1号车位共3项房地产市场价格评估

估价对象位置图

粤正诚房报字第A202203049号



项目名称：广州开发区科学大道119号负一层7号、B16号、1号车位共3项房地产市场价值评估

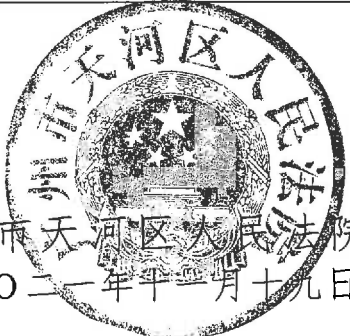
广东省广州市天河区人民法院

司法委托评估委托书

案号	(2021)粤0106执恢309号	委托号	(2021)粤0106房评字第00577号
申请人	广州冠景投资有限公司	被执行人	陈科武、董川
联系电话	宋 13760640522 李 13760637355	联系电话	无
居住人/承租人/保管人			
受托机构	广东中企华正诚资产房地产土地评估造价咨询有限公司		
委托事项	1.广州开发区科学大道119号-1层12号车位 2.广州开发区科学大道119号地下B16车位 3.广州开发区科学大道119号-1层7号车位;		
委托要求	1、评估标的物的市场价值。 2、 <u>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执行局（司法委托组）（020-83008994、83008540），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。</u> 3、 <u>请于收到委托书之日起三十日内出具评估报告，若超期需向本院执行局（司法委托组）书面说明原因，并申请延期。</u> 4、 <u>请提供纸质评估报告柒份，评估报告电子版（pdf格式）及标的物照片（jpg格式）请附光盘。</u>		

联系人	执行局（司法委托组）李靖欣，83008994、83008540
备注	评估报告请寄回广州市天河区东圃明镜路 1 号天河区法院 <u>执行局（司法委托组）</u> ；或直接送交天河区法院审判大楼一楼材料收转中心，请注明 <u>执行局（司法委托组）</u> 收。
材料清单	1.广州市不动产登记查册表叁份(不动产登记字号:2013 登记 5003117 等)

广州市天河区人民法院
二〇二一年十一月十九日



广东省广州市天河区人民法院

复函

(2020)粤0106执恢309号

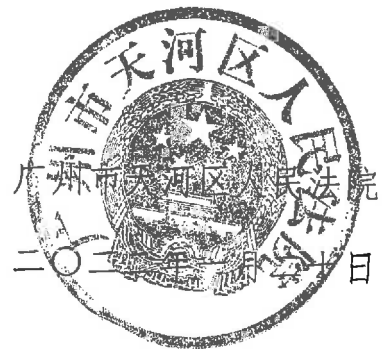
广东中企华正诚资产房地产土地房地产评估造价咨询有限公司：

关于我院以(2020)粤0106执恢309号委托贵司评估的广州开发区科学大道119号地下室B16号车位、-1层7号车位、-1层12号车位，根据你司来函询问，现本院作出下列答复：

①委托对象由多宗房地产组合而成，明确对委估各项房地产委分别处置或整体处置，经我院确认本次评估范围为分别处置。

②委估房地产财产处置费用无需从财产处置价中扣除，只需评估涉案房地产的市场价值。

请贵司配合我院评估工作并于十五日内出具评估报告。



联系人：李靖欣

电话：83008994

广东省广州市天河区人民法院

复函

(2020)粤 0106 执恢 309 号

广东中企华正诚资产房地产土地房地产评估造价咨询有限公司：

关于我院以(2020)粤 0106 执恢 309 号委托贵司评估的广州开发区科学大道 119 号地下室 B16 号车位、-1 层 7 号车位、-1 层 12 号车位，根据你司来函询问委托对象由多宗房地产组合而成，明确对委估各项房地产委分别处置或整体处置，经我院确认本次评估范围为分别处置。请贵司配合我院评估工作于十五日内出具评估报告。



联系人：李靖欣

电话：83008994



广州市不动产登记查册表

不动产单元号:

坐落: 广州开发区科学大道 119 号-1 层 7 号车位

夏加3个
车位

区少雄

20 楼 119 号

8813 张伟

不动产自然状况登记信息	
不动产登记字号: 2013 登记 5003118	权属状态: 现势
不动产权证号: 粤房地产权证穗字 550026450	
权利类型: /	面积: 14.57 平方米
权利性质: 出让	不动产使用年限:
不动产使用期限 (起始): 2002-01-15	不动产使用期限 (终止): 2052-01-14
登记时间: 2014-09-25	注销时间:

宗地状况	宗地代码: 440112012001GB00009	
	宗地面积: 13846.4906	用途: 工业用地
	宗地四至-东: 空地	宗地四至-南: 科学大道
	宗地四至-西: 智通	宗地四至-北: 空地
	等级:	价格:
	权利设定方式:	容积率:
	建筑密度:	建筑限高:

房地状况	登记类型: 转移或交换(二手房免勘)	登记原因: 购买
	规划用途: 车库/车位	房屋结构: 钢筋混凝土结构
	土地使用面积/(共)用地面积: /	幢占地面积/建基面积: 1995.892 平方米 /
	建筑面积: 14.57 平方米	专有建筑面积: 14.5700 平方米
	分摊建筑面积:	总层数:
	所在层:	房屋性质: 其它
	竣工时间:	房地产交易价格: 5.00 万元



不动产权证书号: 粤房地产权证穗字 550026450			
权利人: 陈科武	占有部分: 全部	登记方式: 单独所有	
证件种类: 身份证	证件号: 440112195511070015	性别: 男	国家/地区: 中华人民共和国
所有权取得方式: 购买			

本案没有居住权登记信息数据!

登记附记:

说明: 此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。

电脑查册人: UE1EWPFTWZ7ciqLVQs 校对入: 查册时间: 2021-08-03 11:56:20

申请人: 广州市天河区人民法院 查询目的: 办案 查册流水号: 20210803XCG9

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:

坐落: 广州开发区科学大道 119 号-1 层 7 号车位

*已征收国有土地使用权出让金, 使用年限 50 年, 从 2002 年 1 月 15 日起。; 权属人已购买本房地产开发项目房屋的房地产权证号: 粤房地权证穗字第 0550001402 号。; 另有共有分摊面积 543.25 平方米。; 此共用土地面积由宗地内所有建筑物的产权人共同使用。

本案没有其他附记数据!

查册附注信息:

办案状态: 否

本案没有抵押登记信息数据!

查封登记信息

查封机关	广州市越秀区人民法院	权属状态	现势
查封登记字号	2013 登记 5003118	查封登记时间	2018-03-23
查封类型	轮候查封	查封文件	《协助执行通知书》及《执行裁定书》各一份
查封文号	(2018)粤 0104 执 7318 号	查封期限 (月)	36
查封范围	全部查封		
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	, 第一次轮候查封, 根据《协助执行通知书》及《执行裁定书》, 对该产权进行查封。查封期限为三年。		

查封登记信息

查封机关	广州市天河区人民法院	权属状态	现势
查封登记字号	2013 登记 5003118	查封登记时间	2020-02-19
查封类型	查封	查封文件	《协助执行通知书》及《执行裁定书》各一份
查封文号	(2017)粤 0106 执 1982-1 号	查封期限 (月)	36
查封范围	全部查封		
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	2020-05-25	查封结束时间	2023-05-24
附记	, 续封, 根据《协助执行通知书》及《执行裁定书》, 对该产权进行查封。(原查封案号: (2017)粤 0106 执 1982 号)		

本案没有异议登记信息数据!

说明: 此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。

电脑查册人: UE1EWPFTWZ7ciqLVQs 校对人对: 查册时间: 2021-08-03 11:56:20

申请人: 广州市天河区人民法院 查询目的: 办案 查册流水号: 20210803XGG9

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:

坐落:广州开发区科学大道 119 号-1 层 7 号车位

本案没有预告登记信息数据!

本案没有来函附注数据!

20210803MUCBvZ791659

20210803MUCBvZ791659



说明:此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。

电脑查册人:UE1EWPFTWZ7ciqLVQs 校对人: 查册时间:2021-08-03 11:56:20

申请人:广州市天河区人民法院 查询目的:办案 查册流水号:20210803XGG9

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:

区中推

坐落: 广州开发区科学大道 119 号地下室 B16 号车位

不动产自然状况登记信息

不动产登记字号: 2013 登记 5003113	权属状态: 现势
不动产权证号: 粤房地产权证穗字 550026447	
权利类型: /	面积: 14.08 平方米
权利性质: 出让	不动产使用年限:
不动产使用期限 (起始): 2002-01-15	不动产使用期限 (终止): 2032-01-14
登记时间: 2014-09-25	注销时间:

宗地状况	宗地代码: 440112012001GB00009	
	宗地面积: 13846.4906	用途: 工业用地
	宗地四至-东: 空地	宗地四至-南: 科学大道
	宗地四至-西: 智通	宗地四至-北: 空地
	等级:	价格:
	权利设定方式:	容积率:
	建筑密度:	建筑限高:

房地状况	登记类型: 转移或交换(二手房免勘)	登记原因: 购买
	规划用途: 车库/车位	房屋结构: 钢筋混凝土结构
	土地使用面积/ (共) 用地面积:	幢占地面积/建基面积: 1995.892 平方米 /
	建筑面积: 14.08 平方米	专有建筑面积: 14.000 平方米
	分摊建筑面积:	总层数:
	所在层:	房屋性质: 其它
	竣工时间:	房地产成交价格: 5.00 万元

权利人登记信息

不动产权证书号: 粤房地产权证穗字 550026447			
权利人: 陈科武	占有部分: 全部	共有方式: 单独所有	
证件种类: 身份证	证件号: 440112195511070015	性别: 男	国家/地区: 中华人民共和国
所有权取得方式: 购买			

本案没有居住权登记信息数据!

登记附记:

说明: 此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。

电脑查册人: UE1EWPFTWZ7ciqLVQs 校对入: 查册时间: 2021-08-03 11:46:40

申请人: 广州市天河区人民法院 查询目的: 办案 查册流水号: 2021080349UG

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:

坐落: 广州开发区科学大道 119 号地下室 B16 号车位

*此共用土地面积由宗地内所有建筑物的产权人共同使用。;权属人已购买本房地产开发项目房屋的房地产权证号: 粤房地权证穗字第 0550001402 号。;另共有分摊面积 543.25 平方米。;已征收国有土地使用权出让金, 使用年限 50 年, 从 2002 年 1 月 15 日起。

本案没有其他附记数据!

查册附注信息:
办案状态: 否

本案没有抵押登记信息数据!

查封登记信息

查封机关	广州市越秀区人民法院	权属状态	现势
查封登记字号	2013 登记 5003113	查封登记时间	2018-03-23
查封类型	轮候查封	查封文件	《协助执行通知书》及《执行裁定书》各一份
查封文号	(2018) 粤 0104 执 7318 号	查封期限 (月)	36
查封范围	全部查封		
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	, 第一次轮候查封, 根据《协助执行通知书》及《执行裁定书》, 对该产权进行查封。查封期限为三年。		

查封登记信息

查封机关	广州市天河区人民法院	权属状态	现势
查封登记字号	2013 登记 5003113	查封登记时间	2020-02-19
查封类型	查封	查封文件	《协助执行通知书》及《执行裁定书》各一份
查封文号	(2017) 粤 0106 执 1982-1 号	查封期限 (月)	36
查封范围	全部查封		
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	2020-05-25	查封结束时间	2023-05-24
附记	, 续封, 根据《协助执行通知书》及《执行裁定书》, 对该产权进行查封。(原查封案号: (2017) 粤 0106 执 1982 号)		

本案没有异议登记信息数据!

说明: 此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。

电脑查册人: UE1EWPFTWZ7ciqLVQs 校对入: 查册时间: 2021-08-03 11:46:40

申请人: 广州市天河区人民法院 查询目的: 办案 查册流水号: 2021080349UG

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:

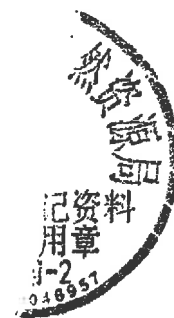
坐落:广州开发区科学大道119号地下室B16号车位

本案没有预告登记信息数据!

本案没有来函附注数据!

20210803qL9hka471231

20210803qL9hka471231



说明:此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。

电脑查册人:UE1EWPFTWZ7ciqLVQs 校对人对: 查册时间:2021-08-03 11:46:40

申请人:广州市天河区人民法院 查询目的:办案 查册流水号:2021080349UG

查询内容:登记 抵押 查封

区少雄

广州市不动产登记查册表

不动产单元号:

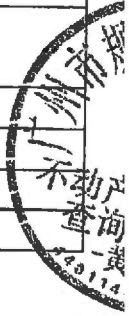
坐落:广州开发区科学大道 119 号-1 层 12 号车位

不动产自然状况登记信息

不动产登记字号: 2013 登记 5003117	权属状态: 现势
不动产权证号: 粤房地产权证穗字 550026446	
权利类型: /	面积: 12.54 平方米
权利性质: 出让	不动产使用年限:
不动产使用期限(起始): 2002-01-15	不动产使用期限(终止): 2052-01-14
登记时间: 2014-09-25	注销时间:

宗地状况	宗地代码: 440112012001GB00009	
	宗地面积: 13846.4906	用途: 工业用地
	宗地四至-东: 空地	宗地四至-南: 科学大道
	宗地四至-西: 智通	宗地四至-北: 空地
	等级:	价格:
	权利设定方式:	容积率:
	建筑密度:	建筑限高:

房地状况	登记类型: 转移或交换(二手房免勘)	登记原因: 购买
	规划用途: 车库/车位	房屋结构: 钢筋混凝土结构
	土地使用面积/(共)用地面积:	幢占地面积/建基面积: 1995.892 平方米 /
	/	专有建筑面积: 12.5400 平方米
	建筑面积: 12.54 平方米	总层数:
	分摊建筑面积:	房屋性质: 其它
	所在层:	房地产交易价格: 5.00 万元
竣工时间:		



不动产权利人登记信息

不动产权证书号: 粤房地产权证穗字 550026446			
权利人: 陈科武	占有份额: 全部	共有方式: 单独所有	
证件种类: 身份证	证件号: 440112195511070015	性别: 男	国家/地区: 中华人民共和国
所有权取得方式: 购买			

本案没有居住权登记信息数据!

登记附记:

说明: 此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。

电脑查册人: UE1EWPFTWZ7ciqLVQs 校对入: 查册时间: 2021-08-03 11:49:01

申请人: 广州市天河区人民法院 查询目的: 办案 查册流水号: 20210803U5AN

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:

坐落: 广州开发区科学大道 119 号-1 层 12 号车位

*已征收国有土地使用权出让金, 使用年限 50 年, 从 2002 年 1 月 15 日起。; 权属人已购买本房地产开发项目房屋的房地产权证号: 粤房地权证穗字第 0550001402 号。; 另有共有分摊面积 543.25 平方米。; 此共用土地面积由宗地内所有建筑物的产权人共同使用。

本案没有其他附记数据!

查册附注信息:
办案状态: 否

本案没有抵押登记信息数据!

查封登记信息			
查封机关	广州市越秀区人民法院	权属状态	现势
查封登记字号	2013 登记 5003117	查封登记时间	2018-03-23
查封类型	轮候查封	查封文件	《协助执行通知书》及《执行裁定书》各一份
查封文号	(2018)粤 0104 执 7318 号	查封期限 (月)	36
查封范围	全部查封		
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	第一次轮候查封, 根据《协助执行通知书》及《执行裁定书》, 对该产权进行查封。查封期限为三年。		

查封登记信息			
查封机关	广州市天河区人民法院	权属状态	现势
查封登记字号	2013 登记 5003117	查封登记时间	2020-02-19
查封类型	查封	查封文件	《协助执行通知书》及《执行裁定书》各一份
查封文号	(2017)粤 0106 执 1982-1 号	查封期限 (月)	36
查封范围	全部查封		
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	2020-05-25	查封结束时间	2023-05-24
附记	续封, 根据《协助执行通知书》及《执行裁定书》, 对该产权进行查封。(原查封案号: (2017)粤 0106 执 1982 号)		

本案没有异议登记信息数据!

说明: 此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。

电脑查册人: UE1EWPFTWZ7ciqLVQs 校对对: 查册时间: 2021-08-03 11:49:01

申请人: 广州市天河区人民法院 查询目的: 办案 查册流水号: 20210803U5AN

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：

坐落：广州开发区科学大道 119 号-1 层 12 号车位

本案没有预告登记信息数据！

本案没有来函附注数据！

20210803qMNBW2477590

20210803qMNBW2477590



说明：此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。

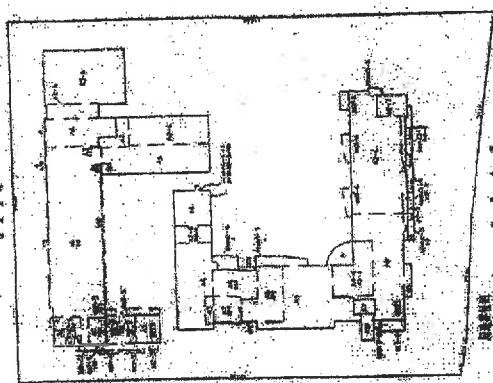
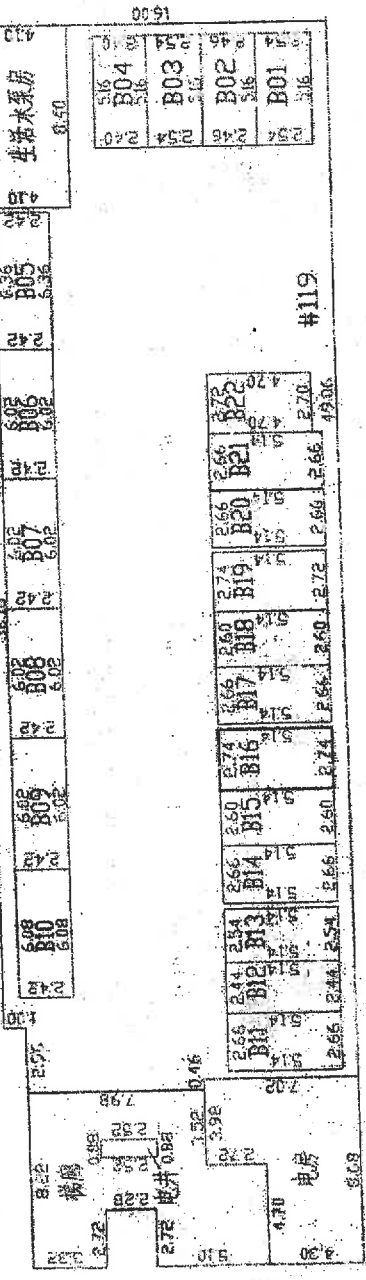
电脑查册人：UE1EWPFTWZ7ciqLVQs 校对人： 查册时间：2021-08-03 11:49:01

申请人：广州市天河区人民法院 查询目的：办案 查册流水号：20210803U5AN

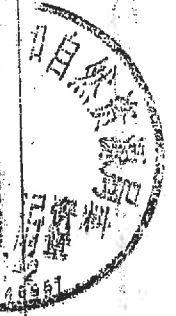
查询内容：登记 抵押 查封

43021101701 复印件
 房地产分户图

图幅地号	D3606-14-1235	
楼栋号	#119	
建筑主体结构	A	其中
套内建筑面积	14,083.6 m ²	
建筑层数		
共有分摊面积	543.2458 m ²	封闭阳台 0.0000 m ²
所在层次	-1	不封闭阳台 0.0000 m ²
单元总建筑面积	14,083.6 m ²	
栋总建筑面积	844.4590 m ²	



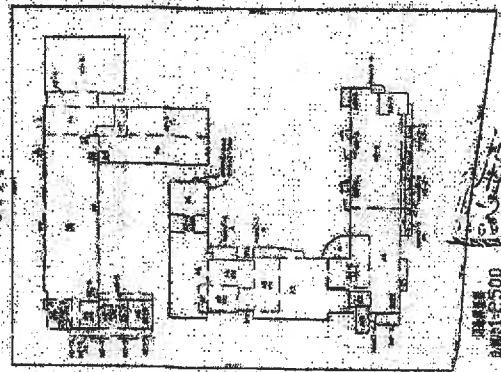
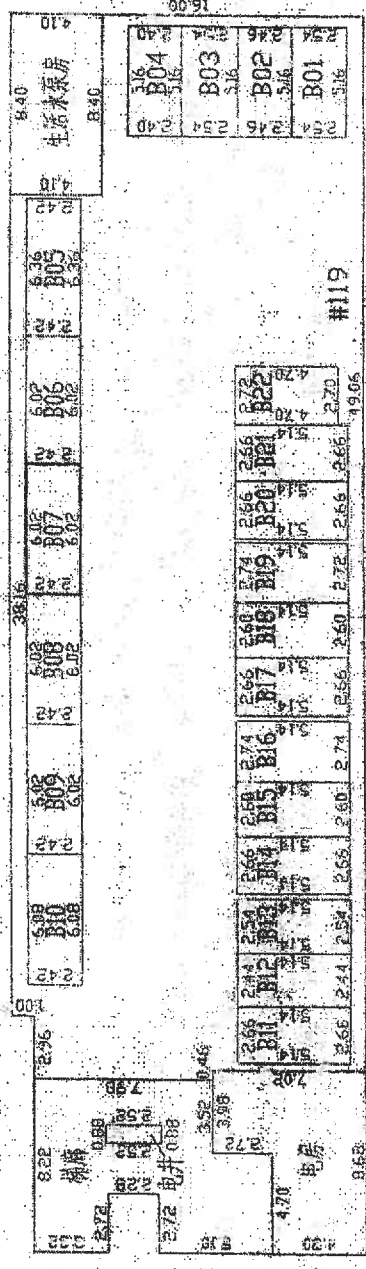
1:300 2011 年 12 月 20 日



43021101701
复印件

房地产分户图

幢号	单元号	图幅地号	D3606-14-1235	
共用建筑面积	建筑主体结构 A	套内建筑面积	14.5684 m ²	其中
建筑面积	建筑层数	共有分摊面积	543.2458 m ²	封闭阳台 0.0000 m ²
栋总建筑面积	所在层数	单元总建筑面积	14.5684 m ²	不封闭阳台 0.0000 m ²



广州开发区房产管理所

1:300

2011年12月20日

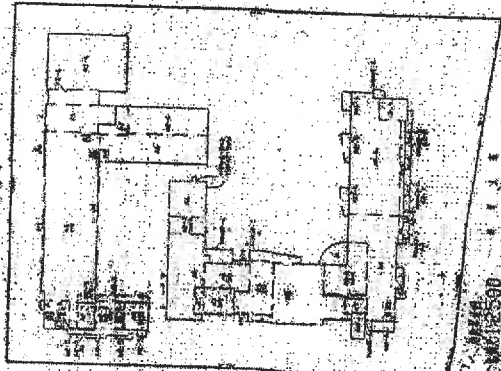
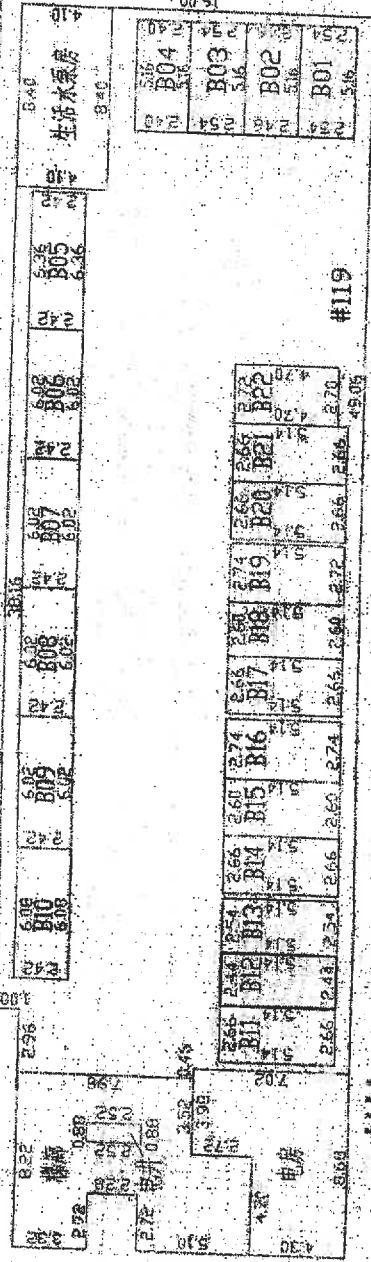
房地产分户图

43021101701

复印件

座落	番禺区沙湾镇沙湾村119 B12		图幅地号	D3606-14-1235	
共用地面积	建筑主体结构	A	套内建筑面积	12.5416m ²	
奠基面积	建筑层数		共有分摊面积	543.2458m ²	
建筑总面积	所在层次	-1	封闭阳台	0.0000m ²	
			不封闭阳台	0.0000m ²	

其中



1:300

2011年12月20日



编号: S0412019086399G(2-1)

统一社会信用代码

91440000722457192P

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 广东中企华正诚资产房地产土地评估造价咨询有限公司

注册资本 伍佰万元(人民币)

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 2000年03月28日

法定代表人 邓春根

营业期限 2000年03月28日至长期

经营范围 商务服务(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 广东省广州市越秀区东风东路753号东塔501-503、506房



登记机关

2022年02月25日



房地产估价机构备案证书

证书编号：粤房估备字壹0100009

企业名称：广东中企华正诚资产评估土地估价
咨询有限公司

统一社会信用代码：91440000722457192P

法定代表人：邓春根

注册地址：广东省广州市越秀区东风东路753号东塔501-503,506房

有效期：至 2023年04月02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06月01日



准予变更登记（备案）通知书

穗越市监内变字【2020】第04202005150258号

广东中企华正诚资产房地产土地评估造价咨询有限公司

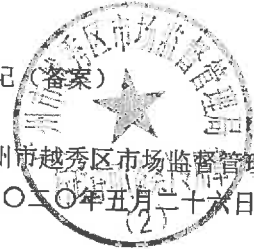
经审查，申请变更（备案）：

章程备案，名称。

提交的申请材料齐全，符合法定形式，我局决定准予变更登记（备案）

登记机关：广州市越秀区市场监督管理局

二〇二〇年五月二十六日



详细变更（备案）内容

变更（备案）事项	原登记变更（备案）事项	登记变更（备案）事项
名称变更	广东正诚资产评估房地产土地估价有限公司	广东中企华正诚资产房地产土地评估造价咨询有限公司

具体变动申报内容

申报事项	原申报事项	现申报事项
章程备案		准予章程备案
原组织机构代码证号：	722457192	统一社会信用代码号： 91440000722457192P
原执照注册号：		

重要提示：

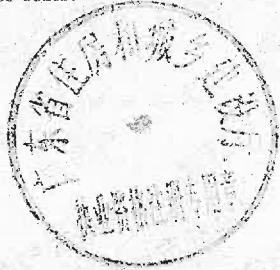
- 1、查询企业公示信息请登录“国家企业信用信息公示系统（www.gsxt.gov.cn）”。
- 2、本营业执照不作为申报住所、场所所在建筑为合法建筑的证明；如涉及违法建设，由有关部门依法查处。

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. 00214909

姓名 / Full name

梁小君

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

440803197409152410

注册号 / Registration No.

4420070019

执业机构 / Employer

广东中企华正诚资产房地产土地
评估造价咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2025-01-11

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. 00215583

姓名 / Full name

陈超伦

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

440104198508140012

注册号 / Registration No.

4420150173

执业机构 / Employer

广东中企华正诚资产房地产土地评
估造价咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2024-05-18

持证人签名 / Bearer's signature

