

涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：法院执行案件涉及的颜宏钟、张映庄名下位于番禺区南村镇兴南大道 163 号倚山路御和巷 19、21、23、25、27、29、31 号人防地下室 081、082 号车位用途房地产市场价格评估

估价委托人：广州市番禺区人民法院

估价机构：广州粤国房地产土地与资产评估有限公司

注册房地产估价师：吴锦文（注册号：4420000071）

陈卫东（注册号：4420000037）

估价人员：吴锦文、陈卫东、曾妙珊

估价作业日期：二〇二二年一月十八日至二〇二二年一月二十一日

估价报告出具日期：二〇二二年一月二十一日

估价报告编号：粤房评字 202201A003 号

致估价委托人函

广州市番禺区人民法院：

承蒙委托，我公司秉持独立、客观、公正、合法的原则，对颜宏钟、张映庄名下位于番禺区南村镇兴南大道 163 号倚山路御和巷 19、21、23、25、27、29、31 号人防地下室 081、082 号车位用途房地产的市场价值进行评估，详情如下：

估价对象 1：根据《广州市不动产登记查册表》（不动产登记字号：201228423）记载：估价对象房屋坐落于番禺区南村镇兴南大道 163 号倚山路御和巷 19、21、23、25、27、29、31 号人防地下室 081 号，评估范围包括其合理分摊的公共面积与国有土地使用权，附属于房屋建筑物且不可分割的装修、供水、供电、消防等设施价值，但不包括其债权债务、特许经营权等其它财产和权益。房屋建筑面积为 11.5 平方米，权利人为颜宏钟，占有部分为单独所有，房屋所有权取得方式为购买，规划用途为车位，建筑物结构为钢筋混凝土结构。估价对象幢占地面积为 2614.699 平方米，土地性质为国有土地，土地使用权取得方式为出让，地下建筑暂缓征收土地出让金。

估价对象 2：根据《广州市不动产登记查册表》（不动产登记字号：201228432）记载：估价对象房屋坐落于番禺区南村镇兴南大道 163 号倚山路御和巷 19、21、23、25、27、29、31 号人防地下室 082 号，评估范围包括其合理分摊的公共面积与国有土地使用权，附属于房屋建筑物且不可分割的装修、供水、供电、消防等设施价值，但不包括其债权债务、特许经营权等其它财产和权益。房屋建筑面积为 12.5 平方米，权利人为张映庄，占有部分为单独所有，房屋所有权取得方式为购买，规划用途为车位，建筑物结构为钢筋混凝土结构。估价对象幢占地面积为 2614.699 平方

米，土地性质为国有土地，土地使用权取得方式为出让，地下建筑暂缓征收土地出让金。

估价目的：供估价委托人执行（2021）粤 0113 执 9330 号案件确定财产处置参考价提供参考依据

价值时点：根据委托人设定，依据价值时点原则，确定以现场查勘日为价值时点，即价值时点为二〇二二年一月十八日

价值类型：市场价值

估价方法：比较法、收益法

估价结果：我公司依据现行有关政策、法律法规文件及估价委托人提供的相关资料，严格按照估价规范规定的原则和程序，实地查勘，搜集相关资料，认真分析，对影响房地产价值的各种因素进行评估，确定番禺区南村镇兴南大道 163 号倚山路御和巷 19、21、23、25、27、29、31 号人防地下室 081、082 号车位，建筑面积合计共 24 平方米共两个车位用途房地产在二〇二二年一月十八日（价值时点）的市场价值合计总价为人民币肆拾万零伍仟元整（¥40.5 万元）。详见《估价结果明细表》。

特别提示：

1、本报告估价结果为正常市场条件下暂缓征收国有土地使用权出让金的车位用途房地产的市场价值，按照法律法规，交易税费由转让人和买受人各自负担。

2、本次评估不考虑估价对象租赁、抵押、查封等因素对其评估价值的影响，亦未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有不可抗力和其他不可抗拒的因素对估价结果的影响。

3、本报告使用人应当按照法律规定和本评估报告载明的用途、使用人、使用期限等完整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；

4、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；

5、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可使用；

6、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可使用；

特此函告。

广州粤国房地产土地与资产评估有限公司

法定代表人：



二〇二二年一月二十一日

估价结果明细表

估价委托人：广州市番禺区人民法院

价值时点：2022 年 1 月 18 日

广州粤国房地产土地与资产评估有限公司

| 估价对象 | 资料 | 房产地址 | 权利人 | 规划用途 | 建筑结构 | 所在楼层 | 建筑面积 (m ²) /数量 (个) | 评估总价 (万元) | 备注 |
|------|---------------------------------|--|-----|------|---------|------|-----------------------------------|--------------|---------------|
| 1 | 《广州市不动产查册表》、《广州市番禺区人民法院司法委托评估书》 | 番禺区南村镇兴南大道 163 号倚山路御和巷 19、21、23、25、27、29、31 号人防地下室 081 号车位 | 颜宏钟 | 车位 | 钢筋混凝土结构 | 负一层 | 11.5 m ² /1 个 | 20.5 | 暂缓征收土地使用权出让金。 |
| 2 | 《广州市不动产查册表》、《广州市番禺区人民法院司法委托评估书》 | 番禺区南村镇兴南大道 163 号倚山路御和巷 19、21、23、25、27、29、31 号人防地下室 082 号车位 | 张映庄 | 车位 | 钢筋混凝土结构 | 负一层 | 12.5 m ² /1 个 | 20 | 暂缓征收土地使用权出让金。 |
| 合计 | | | | | | | 24 m ² /2 个 | 40.5 | |

目录

| | |
|---|----|
| 估价师声明..... | 1 |
| 估价假设和限制条件..... | 2 |
| 估价结果报告..... | 5 |
| 一、估价委托人..... | 5 |
| 二、房地产估价机构..... | 5 |
| 三、估价目的..... | 5 |
| 四、估价对象..... | 5 |
| 五、价值时点..... | 8 |
| 六、价值类型..... | 8 |
| 七、估价原则..... | 9 |
| 八、估价依据..... | 11 |
| 九、估价方法..... | 12 |
| 十、估价结果..... | 13 |
| 十一、注册房地产估价师..... | 14 |
| 十二、实地查勘期..... | 14 |
| 十三、估价作业期..... | 14 |
| 附件..... | 15 |
| 1. 《广州市番禺区人民法院司法委托书》（（2021）粤 0113 委评字第 00213 号）复印件； | |
| 2. 估价对象位置示意图； | |
| 3. 估价对象内外部状况以及周围环境照片； | |
| 4. 《广州市不动产登记查册表》复印件； | |
| 5. 估价机构企业法人营业执照复印件； | |
| 6. 估价机构资质证书复印件； | |
| 7. 注册房地产估价师注册证书复印件； | |
| 8. 《司法委托评估类业务勘验笔录》。 | |

估价师声明

我们郑重声明：

1. 注册房地产估价师在本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. 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. 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》、《房地产估价基本术语标准》等有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告。

5. 本公司的注册房地产估价师吴锦文已于二〇二二年一月十八日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，但我们对估价对象的现场查勘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，依据估价委托人提供的资料进行评估。我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。

6. 注册房地产估价师对估价对象的法律权属状况给予必要的关注，对估价对象的法律权属资料进行了查验，并对已经发现的问题进行了如实披露。注册房地产估价师执行估价业务的目的是对估价对象价值进行估算并发表专业意见，对估价对象法律权属确认或发表意见超出注册房地产估价师执业范围。注册房地产估价师不具有对估价对象法律权属确认或发表意见的能力，不对估价对象的法律权属提供保证。

7. 没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

估价假设和限制条件

一、估价的假设条件：

（一）一般假设

1. 估价委托人提供了估价对象的《广州市不动产登记查册表》，我们未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，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。经估价人员现场查勘，估价对象房屋建筑面积与《广州市不动产登记查册表》记载面积大体相当。

4. 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。

5. 估价对象应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。

6. 估价委托人未提供相关欠缴税金及相关费用，本次评估假设评估对象不存在欠缴税金及相关费用。

（二）未定事项假设

本次评估无未定事项假设。

（三）背离事实假设

根据委托人提供的《广州市不动产登记查册表》记载，估价对象均已被人民法院查封，本次估价不考虑估价对象的债权债务状况以及租赁、抵押等他项权利限制及查封对其价值的影响。

（四）不相一致假设

本次评估无不相一致假设。

（五）依据不足假设

本次评估无依据不足假设。

二、估价的限制条件：

1. 本报告未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有不可抗力和其他不可抗拒的因素对估价结果的影响；亦未考虑估价对象的债权债务状况以及租赁、抵押等他项权利限制及查封对其价值的影响；

2. 本次估价以目前我国房地产业的政策法规、估价对象所处房地产市场状况和估价对象房地产状况为依据进行，并受到本估价报告假设和限制条件的限制，上述因素发生变化会导致房地产价值发生变化，本报告估价结果也应作相应调整；

3. 本报告所确定的房地产价值是在本次估价目的的特定条件下最有可能形成或者成立的价值，不适用于其他目的。如估价目的变更，须另行估价。凡因估价委托人使用估价报告不当而引起的后果，本估价机构和估价人员不承担相应的责任；

4. 未经估价机构书面同意，本估价报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他方式公开发表，报告解释权为本公司所有；

5. 本报告使用人应当按照法律规定和本评估报告载明的用途、使用人、使用期限等完整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；

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. 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;

8. 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;

9. 本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年,即二〇二二年一月二十一日至二〇二三年一月二十日。

估价结果报告

一、估价委托人

名称：广州市番禺区人民法院

住所：广东省广州市番禺区沙头街桥兴大道 733 号

二、房地产估价机构

机构名称：广州粤国房地产土地与资产评估有限公司

法定代表人：唐文峰

住所：广州市海珠区宝岗大道 100-102 号飞龙大厦 12 楼

统一社会信用代码：914401057256053141

备案等级：壹级

证书编号：粤房估备字壹 0100023

有效期限：2024 年 01 月 28 日止。

三、估价目的

供估价委托人执行（2021）粤 0113 执 9330 号案件确定财产处置参考价提供参考依据。

四、估价对象

1、估价对象界定

本报告的估价对象为番禺区南村镇兴南大道 163 号倚山路御和巷 19、21、23、25、27、29、31 号人防地下室 081、082 号车位用途房地产，估价对象所在小区西至华南新城路，北至沿江东路。

估价对象 1：根据《广州市不动产登记查册表》（不动产登记字号：201228423）记载：估价对象房屋坐落于番禺区南村镇兴南大道 163 号倚山路御和巷 19、21、23、25、27、29、31 号人防地下室 081 号，评估范围包括其合理分摊的公共面积与国有土地使用权，附属于房屋建筑物且不可分割的装修、供水、供电、消防等设施价值，但不包括其债权债务、特

许经营权等其它财产和权益。房屋建筑面积为 11.5 平方米，权利人为颜宏钟，占有部分为单独所有，房屋所有权取得方式为购买，规划用途为车位，建筑物结构为钢筋混凝土结构。估价对象幢占地面积为 2614.699 平方米，土地性质为国有土地，土地使用权取得方式为出让，地下建筑暂缓征收土地出让金。

估价对象 2：根据《广州市不动产登记查册表》（不动产登记字号:201228432）记载：估价对象房屋坐落于番禺区南村镇兴南大道 163 号倚山路御和巷 19、21、23、25、27、29、31 号人防地下室 082 号，评估范围包括其合理分摊的公共面积与国有土地使用权，附属于房屋建筑物且不可分割的装修、供水、供电、消防等设施价值，但不包括其债权债务、特许经营权等其它财产和权益。房屋建筑面积为 12.5 平方米，权利人为张映庄，占有部分为单独所有，房屋所有权取得方式为购买，规划用途为车位，建筑物结构为钢筋混凝土结构。估价对象幢占地面积为 2614.699 平方米，土地性质为国有土地，土地使用权取得方式为出让，地下建筑暂缓征收土地出让金。

2、估价对象概况

(1)、区位状况描述与分析

| | | |
|------|--------------|---|
| 位置描述 | 坐落 | 坐落于番禺区南村镇兴南大道 163 号倚山路御和巷 19、21、23、25、27、29、31 号人防地下室 081、082 号；具体位置见《估价对象位置示意图》。 |
| | 方位 | 估价对象位于番禺区，番禺区位于广州市南部。 |
| | 与重要场所（设施）的距离 | 距离番禺区人民政府约 10 公里。 |
| | 临路情况 | 估价对象临碟恋花路。 |
| | 楼层 | 负一层。 |
| 交通描述 | 道路状况 | 道路状况较好。 |
| | 出入口可利用交通工具 | 交通顺畅，出入交通以公交车为主，附近有番 188 路、番 58 路、番 86 路公交车，估价对象距离华南新城公交站约 150 米。 |

| | | |
|---------|----------|---|
| | 交通管制情况 | 估价对象附近没有交通管制，全天双向行驶。 |
| | 停车方便程度 | 估价对象所在小区有停车位，停车较方便。 |
| | 停车收费情况 | 收费标准参照广州市停车场机动车停放服务收费标准。 |
| 周围环境和景观 | 自然环境 | 环境、卫生状况良好，无音影响。 |
| | 人文环境 | 位于广州市番禺区，人文环境较好。 |
| | 景观 | 无特殊景观。 |
| 外部配套设施 | 外部基础设施 | 宗地外“五通”（通路、通上水、通下水、通电、通讯），外部基础设施较完备，保障率高。 |
| | 外部公共服务设施 | 估价对象附近有医疗服务（广东省妇幼保健院）、学校（广州市华师附中番禺学校、员岗剑父小学）、住宅（华南新城山语轩、雍和居、星河湾海怡半岛花园）、商场、餐厅、宾馆、肉菜市场、银行等，所在区域公共服务设施配套较完善。 |

(2)、实物状况描述与分析

①土地实物状况

| | |
|-----------------------|---|
| 名称 | 番禺区南村镇兴南大道 163 号倚山路御和巷 19、21、23、25、27、29、31 号人防地下室 081、082 号车位。 |
| 四至 | 估价对象所在小区西至华南新城路，北至沿江东路。 |
| 土地面积 | 占地面积为 2614.699 平方米 |
| 土地形状 | 形状规则。 |
| 地形 | 平地。 |
| 地势 | 与相邻土地、周边道路持平，自然排水状况良好。 |
| 土壤 | 外观显示土壤未受污染。 |
| 地基（地质） | 外观及使用状况显示，承载力及稳定性一般，无不良地质现象 |
| 基础设施完备程度及土地平整程度（土地条件） | 实际开发程度为宗地外“五通”（通路、通上水、通下水、通电、通讯），宗地内建有建筑物。 |

②建筑物实物状况

| | |
|-------|---|
| 名称 | 番禺区南村镇兴南大道 163 号倚山路御和巷 19、21、23、25、27、29、31 号人防地下室 081、082 号车位。 |
| 建筑规模 | 估价对象 1 建筑面积为 11.5 平方米； 估价对象 2 建筑面积为 12.5 平方米。 |
| 层数和高度 | 所在楼宇总楼层为 30 层，为高层住宅楼。 |
| 建筑结构 | 钢筋混凝土结构。 |
| 设施设备 | 估价对象为负一层车位，安装有消防喷淋及烟感，水电管线明敷设，设备状况良好。 |
| 装修装饰 | 地面涂刷地漆，内墙面刷乳胶漆，天花面刷乳胶漆。 |
| 层高 | 层高约 4 米。 |

| | |
|-------------------------|--|
| 空间布局 | 空间布局合理。 |
| 建筑功能（防水、保温、隔热、通风、采光、日照） | 较好。 |
| 工程质量 | 估价对象工程质量较好。 |
| 外观外墙 | 外墙为条形砖。 |
| 物业管理 | 物业管理较好。 |
| 新旧成度及建成年限 | 估价对象房屋承重构件完好，非承重墙完好坚固，整体面层平整完好，地基基础有足够的承载能力，未发现不均匀沉降，楼地面平整；门窗完好；上下水管道通畅，维护、保养较好。 |
| 其他说明 | 所在小区为华南新城江山帝景御华轩。 |

(3)、权益状况描述与分析

| | | |
|--------------|--|--|
| 估价委托人提供资料 | 1、《广州市番禺区人民法院司法委托书》； 2、《广州市不动产登记查册表》。 | |
| 土地、建筑物权益状况描述 | 房屋用途 | 车位。 |
| | 规划条件 | 城镇住宅用地。 |
| | 土地所有权 | 国有土地使用权。 |
| | 房屋所有权 | 根据估价委托人提供的《广州市不动产登记查册表》，估价对象 1 权利人为颜宏钟；估价对象 2 权利人为张映庄。 |
| | 土地使用权 | 出让，地下建筑物暂缓征收土地出让金。 |
| | 共有情况 | 根据估价委托人提供的《广州市不动产登记查册表》，估价对象 1 为颜宏钟单独所有；估价对象 2 为张映庄单独所有。 |
| | 用益物权设立情况 | 估价委托人提供的资料未记载用益物权设立情况。 |
| | 担保物权设立情况 | 估价委托人提供的资料未记载担保物权设立情况。 |
| | 租赁或占用情况 | 估价委托人提供的资料未记载租赁或占用情况。 |
| | 拖欠税费情况 | 估价委托人提供的资料未记载拖欠税费情况。 |
| 查封 | 在价值时点，估价对象已被广州市番禺区人民法院轮候查封。 | |

五、价值时点

本公司估价人员已于二〇二二年一月十八日对估价对象进行了实地勘察，本次评估根据委托人设定，依据价值时点原则，确定以现场查勘日为价值时点，即价值时点为二〇二二年一月十八日。

六、价值类型

价值类型：市场价值。

价值定义：市场价值是指估价对象在正常交易情况下，由熟悉情况的交易双方以公平交易的方式在估值时点自愿进行交易的金额。本报告估价结果为正常市场条件下暂缓征收国有土地使用权出让金的车位用途房地产的市场价值。

估价委托人设定，本次评估不考虑估价对象的债权债务状况以及租赁、抵押、查封等他项权利限制对其价值的影响。

七、估价原则

本估价报告遵循独立、客观、公正、合法的基本原则，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，实事求是的进行估价。评估价值对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格。

2. 合法原则

应以估价对象的合法使用、合法处分为前提进行。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。评估价值为在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。

3. 替代原则

竞争的市场中，具有相同或相似效用的生产要素之间可以相替代。在

房地产市场中也是如此，即在同一市场供需圈内，可以通过调查近期发生交易的、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。评估价值与估价对象的类似房地产在同等等条件下的价值或价格偏差在合理范围内。本次评估主要是参照公开市场上足够数量、可比性较强的类似房地产近期买卖及租赁价格来确定估价对象的客观合理价格或者价值，体现了替代原则。

4. 最高最佳使用原则

房地产房地产的使用过程中。在考虑估价对象的用途时，应取其最高最佳利用状估价中所确定的客观合理价格或价值，其实质是房地产的经济价值，它体现在态，是指法律上允许、技术上可能、经济上可行、能使估价对象发挥最高价值的利用状态。

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，本次按照证载用途进行评估，在法律上是允许的；其次，还体现技术上可能，技术主要体现在房屋建筑工程方面的技术，本次评估采用保持现状，在技术上是可能的。第三，要实现经济上可行，房地产估价对象可以采取保持现状、转换用途、装修改造、拆除重新利用等方式，实现最高最佳利用，本次评估采取保持现状方式经济上可行。

估价对象位于番禺区南村镇，估价对象的证载用途能体现其最高最佳利用价值。故本次评估按估价对象证载用途评估，法律上允许、技术上可能、经济上可行，为最高最佳用途评估。

5. 价值时点原则

估价结果应是估价对象在价值时点的客观合理价格或价值。同一估价对象在不同时点会具有不同的价值，本次评估的价值时点为二〇二二年一

月十八日，市场状况、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。

八、估价依据

(一) 本次估价所依据的有关法律、法规和部门规章

1. 《中华人民共和国资产评估法》（主席令（2016）第46号，第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议2016年7月2日通过，自2016年12月1日起施行）；

2. 《中华人民共和国民法典》（主席令（2020）第45号，中华人民共和国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）；

3. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（主席令第（2019）32号，已由中华人民共和国第十三届全国人大常委会第十二次会议于2019年8月26日通过，现予公布，自2020年1月1日起施行）；

4. 《中华人民共和国土地管理法》（主席令第（2019）32号，已由中华人民共和国第十三届全国人大常委会第十二次会议于2019年8月26日通过，现予公布，自2020年1月1日起施行）；

5. 《中华人民共和国城乡规划法》（主席令（2019）第29号，根据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）；

6. 《中华人民共和国房产税暂行条例》（1986年9月15日由国务院《国发（1986）90号》文件公布，根据2011年1月8日《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》修订）；

7. 《中华人民共和国拍卖法》（主席令第23号，第八届全国人大常委会第二十次会议通过，第十届全国人大常委会第十一次会议修正，自2004年8月28日起施行）；

8. 《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》（法释〔2004〕16号，由最高人民法院审判委员会第1330次会议通过，自2005年1月1日起施行）；

9. 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。

（二）本次估价采用的技术规程

1. 中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》；
2. 中华人民共和国国家标准 GB/T18508-2014《城镇土地估价规程》；
3. 中华人民共和国国家标准 GB/T50899-2013《房地产估价基本术语标准》。

（三）估价委托人提供的有关资料

1. 《广州市番禺区人民法院司法委托书》（〔2021〕粤0113委评字第00213号）；
2. 《广州市不动产登记查册表》复印件。

（四）估价机构和估价人员所搜集掌握的有关资料。

九、估价方法

根据本次估价目的，注册房地产估价师在现场查看并仔细分析房地产市场状况和调查的相关资料，选择合适的评估方法。

结合估价对象的特点和现状，分析估价估价委托人提供的资料及估价师所掌握的资料，在实地勘察和调研的基础上，根据估价对象的特点及估价目的，遵照国家标准《房地产估价规范》进行评估，经过估价人员调查分析，与估价对象同一供求圈内，与估价对象具有可比性的房地产买卖交易的实例较多，故可采用比较法；另估价对象类似房地产租赁交易的实例较多，具有一定的收益性，可采用收益法。

比较法：选取一定数量的比较实例，将它们与估价对象进行比较，根

据其间的差异对比较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。

比较法测算公式为：

$$V = V_0 \times \frac{A}{A_0} \times \frac{B}{B_0} \times \frac{C}{C_0} \times \frac{D}{D_0} \times \frac{E}{E_0}$$

其中：

V—估价对象比准价格；V₀—比较实例价格；

A—正常交易情况指数；A₀—实例实际交易情况指数；

B—价值时点房地产市场状况指数；B₀—实例交易日期房地产市场状况指数；

C—估价对象房地产区位状况指数；C₀—实例房地产区位状况指数；

D—估价对象房地产实物状况指数；D₀—实例房地产实物状况指数；

E—估价对象房地产权益状况指数；E₀—实例房地产权益状况指数。

收益法计算公式为：

$$V = \frac{A_1}{Y-g} \times [1 - (\frac{1+g}{1+Y})^n] + \frac{A_2}{Y} \times [1 - (\frac{1}{1+Y})^{n_2}] \times (\frac{1}{1+Y})^{n_1}$$

（其中：V=待估房地产价值；A_i=待估房地产未来第i年的净收益；Y=资本化率；n=待估房地产未来可获收益的年限；g为租金收益年递增率）。

十、估价结果

我公司依据现行有关政策、法律法规文件及估价委托人提供的相关资料，严格按照估价规范规定的原则和程序，实地查勘，搜集相关资料，认真分析，对影响房地产价值的各种因素进行评估，确定番禺区南村镇兴南大道163号倚山路御和巷19、21、23、25、27、29、31号人防地下室081、082号车位，建筑面积合计共24平方米共两个车位用途房地产在二〇二二年一月十八日（价值时点）的市场价值合计总价为人民币肆拾万零伍仟元整（¥40.5万元）。详见《估价结果明细表》。

十一、注册房地产估价师

| 姓名 | 注册号 | 签名 | 签名日期 |
|-----|------------|---|-----------------|
| 吴锦文 | 4420000071 |  | 2022 年 1 月 21 日 |
| 陈卫东 | 4420000037 |  | 2022 年 1 月 21 日 |

十二、实地查勘期

本次评估实地查勘期为二〇二二年一月十八日。

十三、估价作业期

二〇二二年一月十八日至二〇二二年一月二十一日。

附 件

1. 《广州市番禺区人民法院司法委托书》（（2021）粤 0113 委评字第 00213 号）复印件；
2. 估价对象位置示意图；
3. 估价对象内外部状况以及周围环境照片；
4. 《广州市不动产登记查册表》复印件；
5. 估价机构企业法人营业执照复印件；
6. 估价机构资质证书复印件；
7. 注册房地产估价师注册证书复印件；
8. 《司法委托评估类业务勘验笔录》。

广东省广州市番禺区人民法院

司法委托评估委托书

(2021)粤0113委评字第00213号

广州粤国房地产土地与资产评估有限公司:

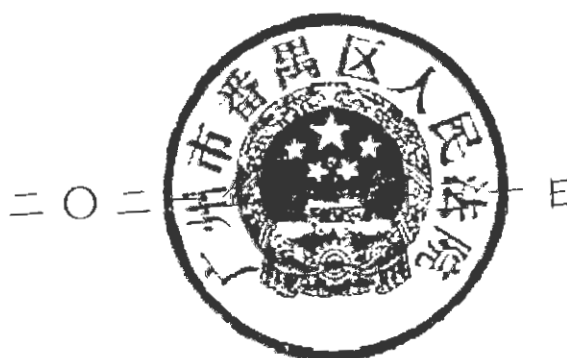
本院对申请人陈和城申请评估被执行人张映庄、颜宏钟以下房地产: 1. 位于番禺区南村镇兴南大道163号倚山路御和巷19、21、23、25、27、29、31号人防地下室081号车位; 2. 番禺区南村镇兴南大道163号倚山路御和巷19、21、23、25、27、29、31号人防地下室082号车位, 予以准许, 现委托你公司对上述内容的市场价值进行评估, 以作为强制执行的价格参考。

评估要求: 1、为本院执行(2021)粤0113执9330号案件提供价格参考, 评估基准日为现场勘察日; 2、工作方式、期限: 十日内出具评估报告一式六份, 并附刻录报告的光盘一张交法院(标的物及其周边环境的图片以jpg.png格式存入光盘)。如未能按上述期限完成委托的, 本院将可能按自动退回委托处理; 3、付费方式: 由申请人陈和城预先付费, 收到委托书后3日内出具收费函; 4、如需补充材料, 在收到委托后三日内出具《补充资料函》, 可供公开查询的, 请自行查询并附报告后; 5、需现场勘察的, 你公司应先行做好前期工作并制作现场勘察笔录, 要求当事人和其他在场人签名确认, 并附于报告的附录; 6、其他要求: 必须坚守廉洁、公正和规范的原则, 选派合适的专业人员, 运用恰当的评估方法, 严谨而实事求是地完成本院委托。如评估结论严重偏离市场价值的, 本院将可能不予支付评估费; 必须承诺保守获知的个人资料、业务资料和商业秘密, 在本院认为必要时对本次评估进行复核、解释或出庭作证; 无法办理或需延期办结、补充材料、重新勘验的应书面

向本院说明。提交本院的所有报告、函件均须按公文标准版式制作。如你机构怠于办理、工作失误或违反法定程序操作导致评估报告无法被本院采用的，本院将依法追究你机构相应责任。

附注：评估工作完成后，寄给法院的评估报告、光盘时，同时附上发票。

特此委托。



联系人：丁华平 电话（传真）：020-39122062

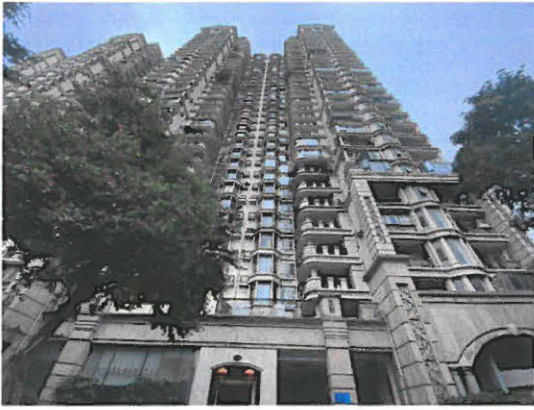
邮寄地址：广东省广州市番禺区沙头街桥兴大道733号 审判辅助中心（531室）

邮编：511400

估价对象位置示意图



估价对象实地勘察情况照片



广州市不动产登记查册表

不动产单元号: 440113102002GB00001F00300325

坐落: 番禺区南村镇兴南大道 163 号倚山路御和巷 19、21、23、25、27、29、31 号

防地下室 081 号



验证二维码

| 不动产自然状况登记信息 | |
|--------------------|---------------|
| 不动产登记字号: 201228423 | 权属状态: 现势 |
| 不动产权证号: 0210211173 | |
| 权利类型: 国有 | 面积: 11.5 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): | 不动产使用期限 (终止): |
| 登记时间: 2012-09-07 | 注销时间: |

| | | |
|------|---------------------------|------------|
| 宗地状况 | 宗地代码: 440113102002GB00024 | |
| | 宗地面积: 2614.6994 | 用途: 城镇住宅用地 |
| | 宗地四至-东: | 宗地四至-南: - |
| | 宗地四至-西: | 宗地四至-北: - |
| | 等级: 六类 | 价格: |
| | 权利设定方式: 地表 | 容积率: - |
| | 建筑密度: | 建筑限高: |

| | | |
|------|-------------------|----------------------------|
| 房地状况 | 登记类型: 转移权属登记 | 登记原因: 无合同商品房确权 |
| | 规划用途: 商住 | 房屋结构: 钢筋混凝土 |
| | 土地使用面积/ (共) 用地面积: | 幢占地面积/建基面积: 2614.699 平方米 / |
| | 建筑面积: 11.5 平方米 | 专有建筑面积: 0.0000 平方米 |
| | 分摊建筑面积: | 总层数: |
| | 所在层: | 房屋性质: 市场化商品房 |
| | 竣工时间: | 房地产交易价格: 33.10 万元 |

| 权利人登记信息 | |
|---------------------|--|
| 不动产权证书号: 0210211173 | |
| 权利人: 颜宏钟 | 占有部分: 单独所有 共有方式: 单独所有 |
| 证件种类: 身份证 | 证件号: 44052719710603151X 性别: 不详 国家/地区: 中国 |
| 所有权取得方式: 购买 | |

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: UEEn6EHRIaqqeSwta 校对对: 查册时间: 2021-11-30 16:54:19

申请人: 广州市番禺区人民法院 查询目的: 办案 查册流水号: 20211130HNCd

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:440113102002GB00001F00300325

坐落:番禺区南村镇兴南大道 163 号倚山路御和巷 19、21、23、25、27、29、
31 号人防地下室 081 号

本案没有居住权登记信息数据!

登记附记:

*地下建筑暂缓征收土地出让金。
房地产权证号:粤房地权证穗字第 0210177452 号。
城市规划房屋用途:车位。该车位位于地下一层。
城市规划房屋用途:平时车库,战时人防工程。

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 | 番禺区人民法院 | 权属状态 | 现势 |
| 查封登记字号 | 201904571 | 查封登记时间 | 2019-11-20 |
| 查封类型 | 查封 | 查封文件 | (2019)粤 0113 民初 14605 号之一协助执行通知书和裁定书 |
| 查封文号 | (2019)粤 0113 民初 14605 号之一 | 查封期限(月) | |
| 查封范围 | | | |
| 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 | 2019-11-20 | 查封结束时间 | 2022-11-19 |
| 附记 | | | |

查封登记信息

| | | | |
|------|------------|------|----|
| 查封机关 | 广东省普宁市人民法院 | 权属状态 | 现势 |
|------|------------|------|----|

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:UEEn6EHRIaqyeSwta 校对入: 查册时间:2021-11-30 16:54:19

申请人:广州市番禺区人民法院 查询目的:办案 查册流水号:20211130HNCD

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: 440113102002GB00001F00300325

坐落: 番禺区南村镇兴南大道 163 号倚山路御和巷 19、21、23、25、27、29、

31 号人防地下室 081 号

| | | | |
|--------|------------------------|----------|-----------------------------------|
| 查封登记字号 | 201905040 | 查封登记时间 | 2019-12-26 |
| 查封类型 | 轮候查封 | 查封文件 | (2019)粤 5281 执 873 号之二协助执行通知书和裁定书 |
| 查封文号 | (2019)粤 5281 执 873 号之二 | 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 | 2019-12-26 | 查封结束时间 | 2022-12-25 |
| 附记 | 委托番禺法院送达 | | |

查封登记信息

| | | | |
|--------|--------------------------|----------|---------------|
| 查封机关 | 广东省揭阳市中级人民法院 | 权属状态 | 现房 |
| 查封登记字号 | 21 登记 02062182 | 查封登记时间 | 2021-05-08 |
| 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 52 执 172 号之二 | 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 | 轮候查封, 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 | 深圳市福田区人民法院 | 权属状态 | 现房 |
| 查封登记字号 | 21 登记 02136707 | 查封登记时间 | 2021-11-08 |
| 查封类型 | 轮候查封 | 查封文件 | 协助执行通知书一份, 附执行裁定书一份 |
| 查封文号 | (2021)粤 0304 执恢 2985 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 | |

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: UEE6EHRiaqyeSwta 校对入: 查册时间: 2021-11-30 16:54:19

申请人: 广州市番禺区人民法院 查询目的: 办案 查册流水号: 20211130HNCD

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: 440113102002GB00001F00300325

坐落: 番禺区南村镇兴南大道 163 号倚山路御和巷 19、21、23、25、27、29、

31 号人防地下室 081 号

| | | | |
|--------|--------------------------------|--------|--|
| 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, 查封期限自转为正式查封之日起计三年。网办件; | | |

查封登记信息

| | | | |
|--------|--------------------------------|----------|---------------------|
| 查封机关 | 广东省揭阳市中级人民法院 | 权属状态 | 现势 |
| 查封登记字号 | 21 登记 02143242 | 查封登记时间 | 2021-11-19 |
| 查封类型 | 轮候查封 | 查封文件 | 协助执行通知书一份, 附执行裁定书一份 |
| 查封文号 | (2021) 粤 52 执 663 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 | 轮候查封该业, 查封期限自转为正式查封之日起计三年。网办件; | | |

本案没有异议登记信息数据!
 本案没有预告登记信息数据!
 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: UEEn6EHRlaqyeSwta 校对入: 查册时间: 2021-11-30 16:54:19

申请人: 广州市番禺区人民法院 查询目的: 办案 查册流水号: 20211130HNCD

本表内容 仅供 抵押 查封

广州市不动产登记查册表

不动产单元号: 440113102002GB00001F00300325

坐落: 番禺区南村镇兴南大道 163 号倚山路御和巷 19、21、23、25、27、29、31 号

防地下室 082 号



验证二维码

| 不动产自然状况登记信息 | |
|--------------------|---------------|
| 不动产登记字号: 201228432 | 权属状态: 现势 |
| 不动产权证号: 0210201176 | |
| 权利类型: 国有 | 面积: 12.5 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): | 不动产使用期限 (终止): |
| 登记时间: 2012-09-07 | 注销时间: |

| | | |
|------|---------------------------|------------|
| 宗地状况 | 宗地代码: 440113102002GB00024 | |
| | 宗地面积: 2614.6994 | 用途: 城镇住宅用地 |
| | 宗地四至-东: | 宗地四至-南: - |
| | 宗地四至-西: | 宗地四至-北: - |
| | 等级: 六类 | 价格: |
| | 权利设定方式: 地表 | 容积率: - |
| | 建筑密度: | 建筑限高: |

| | | |
|------|------------------|----------------------------|
| 房地状况 | 登记类型: 转移权属登记 | 登记原因: 无合同商品房确权 |
| | 规划用途: 住宅 | 房屋结构: 钢筋混凝土 |
| | 土地使用面积 (共) 用地面积: | 幢占地面积/建基面积: 2614.699 平方米 / |
| | 建筑面积: 12.5 平方米 | 专有建筑面积: 0.0000 平方米 |
| | 分摊建筑面积: | 总层数: |
| | 所在层: | 房屋性质: 市场化商品房 |
| | 竣工时间: | 房地产交易价格: 33.10 万元 |

| 权利人登记信息 | |
|---------------------|---|
| 不动产权证书号: 0210201176 | |
| 权利人: 张映庄 | 占有部分: 单独所有 共有方式: 单独所有 |
| 证件种类: 身份证 | 证件号: 45281197309027023 性别: 不详 国家/地区: 中国 |
| 所有权取得方式: 购买 | |

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: UEE6EHR1aqyeSwta 校对入: 查册时间: 2021-12-07 16:54:48

申请人: 广州市番禺区人民法院 查询目的: 办案 查册流水号: 20211207N1TL

本表由广州市不动产登记中心提供

广州市不动产登记查册表

不动产单元号:440113102002GB00001F00300325

坐落:番禺区南村镇兴南大道 163 号倚山路御和巷 19、21、23、25、27、29、

31 号人防地下室 082 号

本案没有居住权登记信息数据!

登记附记:

*地下建筑暂缓征收土地出让金。
 房地产权证号:粤房地权证穗字第 0210177451 号。
 城市规划房屋用途:车位。该车位位于地下一层。
 城市规划房屋用途:平时为车库,战时为人防工程。

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 | 番禺区人民法院 | 权属状态 | 现势 |
| 查封登记字号 | 201904570 | 查封登记时间 | 2019-11-20 |
| 查封类型 | 查封 | 查封文件 | (2019)粤 0113 民初 14605 号之三协助执行通知书和裁定书 |
| 查封文号 | (2019)粤 0113 民初 14605 号之一 | 查封期限(月) | |
| 查封范围 | | | |
| 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 | 2019-11-20 | 查封结束时间 | 2022-11-19 |
| 附记 | | | |

查封登记信息

| | | | |
|------|------------|------|----|
| 查封机关 | 广东省普宁市人民法院 | 权属状态 | 现势 |
|------|------------|------|----|

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:UEEn6EHRlAqyeSwta 校对入: 查册时间:2021-12-07 16:54:48

申请人:广州市番禺区人民法院 查询目的:办案 查册流水号:20211207N1TL

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：440113102002GB00001F00300325

坐落：番禺区南村镇兴南大道 163 号倚山路御和巷 19、21、23、25、27、29、
31 号人防地下室 082 号

| | | | |
|--------|------------------------|----------|-----------------------------------|
| 查封登记字号 | 201905041 | 查封登记时间 | 2019-12-26 |
| 查封类型 | 轮候查封 | 查封文件 | (2019)粤 5281 执 873 号之二协助执行通知书和裁定书 |
| 查封文号 | (2019)粤 5281 执 873 号之二 | 查封期限 (月) | 36 |
| 查封范围 | | | |
| 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 | 2019-12-26 | 查封结束时间 | 2022-12-25 |
| 附记 | 委托番禺法院送达 | | |

查封登记信息

| | | | |
|--------|----------------------------|----------|---------------|
| 查封机关 | 广东省揭阳市中级人民法院 | 权属状态 | 现房 |
| 查封登记字号 | 2021 登记 02062183 | 查封登记时间 | 2021-05-08 |
| 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 52 执 172 号之二 | 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 | 轮候查封续业，查封期限自转为正式查封之日起计算三年。 | | |

查封登记信息

| | | | |
|--------|------------------------|----------|--------------------|
| 查封机关 | 深圳市福田区人民法院 | 权属状态 | 现房 |
| 查封登记字号 | 2021 登记 02136753 | 查封登记时间 | 2021-11-08 |
| 查封类型 | 轮候查封 | 查封文件 | 协助执行通知书一份，附执行裁定书一份 |
| 查封文号 | (2021)粤 0304 执恢 2985 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 | |

说明：

1. 本表信息作为不动产状况证明，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：UEEn6EHRIaqyeSwta 校对入： 查册时间：2021-12-07 16:54:48

申请人：广州市番禺区人民法院 查询目的：办案 查册流水号：20211207N1TL

本表由系统自动生成，请勿修改。

广州市不动产登记查册表

不动产单元号：440113102002GB00001F00300325

坐落：番禺区南村镇兴南大道163号倚山路御和巷19、21、23、25、27、29、

31号人防地下室082号

| | | | |
|--------|-------------------------------|--------|--|
| 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，查封期限自转为正式查封之日起计三年。网办件； | | |

20211207xvIK7J769318

本案没有异议登记信息数据！
本案没有预告登记信息数据！
本案没有来函附注数据！

20211207xvIK7J769318



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：UEEn6EHRIaqyeSwta 校对入： 查册时间：2021-12-07 16:54:48

申请人：广州市番禺区人民法院 查询目的：办案 查册流水号：20211207N1TL

本表由不动产登记系统自动生成



编号: S0512019071771G(4-1)

统一社会信用代码

914401057256053141

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 广州粤国房地产土地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 1995年06月22日

法定代表人 唐文峰

营业期限 1995年06月22日至长期

经营范围 商务服务业(具体经营项目请登录广州市商事主体信息公示平台查询,网址: <http://cri.gz.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 广州市海珠区宝岗大道100-102号12楼

登记机关



2019年07月17日



房地产估价机构备案证书

证书编号：粤房估备字壹0100023

企业名称：广州粤国房地产土地与资产评估有限公司

统一社会信用代码：914401057256053141

法定代表人：唐文峰

注册地址：广州市海珠区宝岗大道100-102号12楼

有效期：至2024年01月28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：2021年01月28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. 00191628

姓名 / Full name

吴锦文

性别 / Sex

男



身份证件号码 / ID.No.

440106196402161919

注册号 / Registration No.

4420000071

执业机构 / Employer

广州粤国房地产土地与资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-02-25

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. 00190149

姓名 / Full name

陈卫东

性别 / Sex

男



身份证件号码 / ID No.

320106196710201276

注册号 / Registration No.

4420000037

执业机构 / Employer

广州粤国房地产土地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

