



房地产估价报告

估价报告编号：深国房评字第 08030152021120001 号



估价项目名称：关于广东省广州市海珠区海逸街 7、9、11 号 B161 房等
十五项涉执房地产处置司法估价报告

估价委托人：广州市天河区人民法院

房地产估价机构：深圳市国房土地房地产资产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：刘 恕（注册号 4210980049）

吕广清（注册号 4420190207）

估价报告出具日期：二〇二一年十二月三十日

估价机构全国统一客服热线：4006-236-336



致估价委托人函

广州市天河区人民法院：

承蒙委托，我公司对您所委托的广东省广州市海珠区海逸街 7、9、11 号 B161 房等十五项车位房地产进行估价，估价对象情况如下表：

序号	产权文件	房地产权利人	房屋坐落	规划用途	建筑结构/总层数	建筑面积 (m ²)
1	《司法委托评估委托书》(2021)粤 0106 房评字第 00592 号、《广州市不动产登记查册表》	广州南联房地产开发有限公司	海珠区海逸街 7、9、11 号 B161 房	车位	钢混结构/32 层	12.00
2	《司法委托评估委托书》(2021)粤 0106 房评字第 00592 号、《广州市不动产登记查册表》	广州南联房地产开发有限公司	海珠区海逸街 7、9、11 号 B171 房	车位	钢混结构/32 层	12.00
3	《司法委托评估委托书》(2021)粤 0106 房评字第 00592 号、《广州市不动产登记查册表》	广州南联房地产开发有限公司	海珠区海逸街 7、9、11 号 B284 房	车位	钢混结构/32 层	11.3792
4	《司法委托评估委托书》(2021)粤 0106 房评字第 00592 号、《广州市不动产登记查册表》	广州南联房地产开发有限公司	海珠区海逸街 7、9、11 号 B285 房	车位	钢混结构/32 层	11.9888
5	《司法委托评估委托书》(2021)粤 0106 房评字第 00592 号、《广州市不动产登记查册表》	广州南联房地产开发有限公司	海珠区海逸街 7、9、11 号 B2156 房	车位	钢混结构/32 层	12.50
6	《司法委托评估委托书》(2021)粤 0106 房评字第 00592 号、《广州市不动产登记查册表》	广州南联房地产开发有限公司	海珠区海逸街 7、9、11 号 B2163 房	车位	钢混结构/32 层	11.70
7	《司法委托评估委托书》(2021)粤 0106 房评字第 00592 号、《广州市不动产登记查册表》	广州南联房地产开发有限公司	海珠区海逸街 7、9、11 号 B2164 房	车位	钢混结构/32 层	10.00
8	《司法委托评估委托书》(2021)粤 0106 房评字第 00592 号、《广州市不动产登记查册表》	广州南联房地产开发有限公司	海珠区海逸街 15 号 17 号地下 1 层 B114 车位	车位	钢混结构/34 层	8.04
9	《司法委托评估委托书》(2021)粤 0106 房评字第 00592 号、《广州市不动产登记查册表》	广州南联房地产开发有限公司	海珠区海逸街 15 号 17 号地下 1 层 B115 车位	车位	钢混结构/34 层	8.04
10	《司法委托评估委托书》(2021)粤 0106 房评字第 00592 号、《广州市不动产登记查册表》	广州南联房地产开发有限公司	海珠区海逸街 15 号 17 号地下 1 层 B127 车位	车位	钢混结构/34 层	7.6380
11	《司法委托评估委托书》(2021)粤 0106 房评字第 00592 号、《广州市不动产登记查册表》	广州南联房地产开发有限公司	海珠区海逸街 15 号 17 号地下 1 层 B134 车位	车位	钢混结构/34 层	8.08
12	《司法委托评估委托书》(2021)粤 0106 房评字第 00592 号、《广州市不动产登记查册表》	广州南联房地产开发有限公司	海珠区海逸街 15 号 17 号地下 2 层 B201 车位	车位	钢混结构/34 层	8.00
13	《司法委托评估委托书》(2021)粤 0106 房评字第 00592 号、《广州市不动产登记查册表》	广州南联房地产开发有限公司	海珠区海逸街 15 号 17 号地下 2 层 B203 车位	车位	钢混结构/34 层	8.00



14	《司法委托评估委托书》(2021)粤0106房评字第00592号、《广州市不动产登记查册表》	广州南联房地产开发有限公司	海珠区海逸街15号17号地下2层B236车位	车位	钢混结构/34层	8.00
15	《司法委托评估委托书》(2021)粤0106房评字第00592号、《广州市不动产登记查册表》	广州南联房地产开发有限公司	海珠区海逸街15号17号地下2层B237车位	车位	钢混结构/34层	8.00
合计						145.3660

本次估价对象财产范围包含建筑物及其分摊的土地使用权,不包含室内可移动设施等动产及债权债务、特许经营权等其他财产或者权益。

估价目的: 为广州市天河区人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

价值时点: 二〇二一年十二月二十日。

价值类型: 本估价项目所采用的评估价值是以市场价值为标准,市场价值是指估价对象经适当营销后,由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方,以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

估价方法: 本次估价报告中采用比较法对估价对象进行评估。

估价结果: 我们根据您提供的有关资料,依据我国有关法规、制度,遵循必要的评估程序与原则,在认真分析现有资料的基础上,经实地查勘和市场调查,结合估价人员经验和对影响房地产市场价值因素的分析,确定估价对象于价值时点二〇二一年十二月二十日的市场价值为RMB 6,408,410元(取整),大写人民币陆佰肆拾万零捌仟肆佰元整。详见《估价结果明细表》。

估价结果明细表						
序号	估价对象	所在楼层	评估建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/个)	评估总价 (元)	
1	海珠区海逸街7、9、11号B161房	负1层	12.00	480,000	480,000	
2	海珠区海逸街7、9、11号B171房	负1层	12.00	480,000	480,000	
3	海珠区海逸街7、9、11号B284房	负2层	11.3792	440,000	440,000	
4	海珠区海逸街7、9、11号B285房	负2层	11.9888	440,000	440,000	
5	海珠区海逸街7、9、11号B2156房	负2层	12.50	440,000	440,000	
6	海珠区海逸街7、9、11号B2163房	负2层	11.70	440,000	440,000	
7	海珠区海逸街7、9、11号B2164房	负2层	10.00	418,000	418,000	
8	海珠区海逸街15号17号地下1层B114车位	负1层	8.04	432,000	432,000	



9	海珠区海逸街 15 号 17 号地下 1 层 B115 车位	负 1 层	8.04	432,000	432,000
10	海珠区海逸街 15 号 17 号地下 1 层 B127 车位	负 1 层	7.6380	408,000	408,000
11	海珠区海逸街 15 号 17 号地下 1 层 B134 车位	负 1 层	8.08	432,000	432,000
12	海珠区海逸街 15 号 17 号地下 2 层 B201 车位	负 2 层	8.00	387,200	387,200
13	海珠区海逸街 15 号 17 号地下 2 层 B203 车位	负 2 层	8.00	387,200	387,200
14	海珠区海逸街 15 号 17 号地下 2 层 B236 车位	负 2 层	8.00	396,000	396,000
15	海珠区海逸街 15 号 17 号地下 2 层 B237 车位	负 2 层	8.00	396,000	396,000
合计			145.3660		6,408,400

特别提示:

- ① 本估价报告仅为广州市天河区人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不是估价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。
- ② 本次估价报告中估价对象的评估价值（含增值税）为房地价值，即包含估价对象的建筑物所有权价值及其分摊的土地使用权价值。
- ③ 本次估价报告中估价对象的评估价值取整至佰位。
- ④ 本估价报告自出具之日起一年内有效。
- ⑤ 财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致估价结果对应的估价对象状况、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，估价结果应当进行相应调整后在使用；
- ⑥ 在估价报告使用期限或者估价结果有效期内，估价报告或者估价结果未使用之前，如果估价对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，估价结果应当进行相应调整后在使用；
- ⑦ 当事人、利害关系人收到评估报告后五日内可对估价报告的参照标准、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。
- ⑧ 报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失！以上内容摘自《房地产估价报告》，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读本估价报告全文。


深圳市国房土地房地产资产评估咨询有限公司
 法定代表人  **杨丽艳**
 二〇二一年十二月三十日



目 录

1 注册房地产估价师声明	5
2 估价假设和限制条件	6
2.1 一般假设	6
2.2 未定事项假设	7
2.3 背离事实假设	7
2.4 不相一致假设	7
2.5 依据不足假设	7
2.6 估价报告使用限制	7
3 估价结果报告	9
3.1 估价委托人	9
3.2 房地产估价机构	9
3.3 估价目的	9
3.4 估价对象	9
3.5 价值时点	11
3.6 价值类型	11
3.7 估价原则	11
3.8 估价依据	13
3.9 估价方法	15
3.10 估价结果	17
3.11 注册房地产估价师	17
3.12 实地查勘期	18
3.13 估价作业期	18
3.14 估价报告应用的有效期	18
4 附件	19
4.1 估价对象位置图	
4.2 估价对象实地查勘情况和相关照片	
4.3 《司法委托评估委托书》	
4.4 估价对象权属证明复印件	
4.5 专业帮助情况和相关专业意见说明	
4.6 房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件	
4.7 注册房地产估价师估价资格证书复印件	



1 注册房地产估价师声明

我们郑重声明：

- 1.1 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。
- 1.2 本估价报告中的分析、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。
- 1.3 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。
- 1.4 注册房地产估价师是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）、中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899—2013）、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》（法释〔2009〕16号）和《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）等有关房地产估价标准、规定进行估价工作，撰写本估价报告。
- 1.5 我们已于2021年12月20日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘（包括现场拍照等），实地查勘人员：吕广清（中国注册房地产估价师）。
- 1.6 没有人对本评估报告提供重要的专业帮助。

2 估价假设和限制条件

2.1 一般假设

2.1.1 本次估价报告中所呈现估价对象的权属、面积、用途等相关信息均以估价委托人及相关当事人提供的《广州市不动产登记查册表》、《广州市天河区人民法院司法委托评估委托书》（2021）粤 0106 房评字第 00592 号为准。我们在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予以核实的情况下，假定估价对象的权益状况和面积数据等合法、真实、准确和完整。

2.1.2 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交易双方是自愿地进行交易；②交易双方进行交易的目的是追求各自利益最大化；③交易双方具有必要的专业知识并了解交易对象；④交易双方掌握必要的市场信息；⑤交易双方有较充裕的时间进行交易；⑥不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价；⑦买卖双方在交易中正常负担各自的交易费用；⑧不存在关联交易，或其他搭售行为；⑨市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。

2.1.3 我们仅对估价对象的内外部状况进行实地查勘，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，假定其在房屋安全和环境污染等方面无重大问题。

2.1.4 估价对象在合法的前提下，按其证载用途使用能够产生最高最佳效益，并在未来得以持续。

2.1.5 估价对象应享有公共部位的通行权及水电等共有设施的使用权。

2.1.6 在未来的经营期内，估价对象能持续经营并获取稳定的收益。资本化率在经营期内不发生重大变化。

2.1.7 估价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，本次估价假定估价对象不存在欠缴税金及相关费用。



2.1.8 估价对象部分目前出租，估价委托人未能提供租约合同，房地产估价机构经过尽职调查后也未发现、掌握相关情况的，本次估价未考虑其存在租赁限制的影响，提醒报告使用者给予必要关注。

2.2 未定事项假设

2.2.1 本估价项目不存在未定事项假设，故估价报告无未定事项假设。

2.3 背离事实假设

2.3.1 根据《广州市不动产登记查册表》及估价人员查勘现场时，估价对象已查封，本次查封为本次审理案件需要，故此次评估不考虑查封的影响，提醒报告使用者给予必要关注。

2.4 不相一致假设

2.4.1 序号 1-7 估价对象地址为海珠区海逸街 7、9、11 号 B161 房、B171 房、B284 房、B285 房、B2156 房、B2163 房、B2164 房，海珠区海逸街 15 号 17 号地下 1 层 B114、B115、B127、B134、B201、B203、B236、237 车位，现场查勘地址分别为海珠区海逸街 7、9、11 号 B1-A61、B1-A71、B2-B84、B2-B85、B2-B156、B2-B163、B2-B164、海逸街 15 号 17 号 A-14、A-15、A-27、A-34、B-01、B-03、B-36、B-37，现场查勘房号与证载的地址不一致，本次评估假设现场查勘房号与证载的地址为同一标的。

2.5 依据不足假设

2.5.1 本估价项目不存在无依据不足假设，故估价报告无依据不足假设。

2.6 估价报告使用限制

2.6.1 本估价报告仅是在报告中说明的假设和限制条件下对估价对象的市场价值进行评估，报告中对估价对象权属情况的披露不能作为对其权属确认的依据，估价对象权属界定以有权管理部门认定为准。

2.6.2 本估价报告仅为广州市天河区人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不对其它用途负责，估价结果不是估价对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对估价对象处置成交价格的保证。



- 2.6.3 本估价报告应当按照法律规定和报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用。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。
- 2.6.4 本估价报告使用期限为一年。即在估价报告出具日二〇二一年十二月三十日起一年内实现，估价结果可作估价对象于价值时点的市场价值参考，超过一年，需重新进行评估。
- 2.6.5 本估价报告的全部或其部分内容未经本公司同意不得发表于任何公开媒体，报告解释权归本评估公司所有。
- 2.6.6 本报告估价结果包含所分摊土地的市场地价，包含未来发生交易或转让时卖方应缴纳的各项税费（增值税等），未考虑将来市场价格的波动及国家相关税费政策变化对房地产价格和评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用对估价结果的影响。
- 2.6.7 序号 1-7 估价对象《广州市不动产登记查册表》记载地下建筑未办土地有偿使用手续，根据《广州市国土资源和规划委员会印发关于明确我市国有建设用地使用权出让金计收标准的通知》穗国土规划规字[2018]2 号规定 2014 年 3 月 28 日前已办理权属登记的不计收土地出让金，序号 1-7 估价对象于 2013 年 11 月 4 日登记权属，估本次不考虑估价对象补缴土地出让金，实际以相关部门认定为准。
- 2.6.8 本估价报告中所使用的货币均为人民币。
- 2.6.9 本次估价是基于上述假设和限制条件成立的，如以上假设和限制条件发生变化，本报告结果必须作相应调整。



3 估价结果报告

3.1 估价委托人

名称：广州市天河区人民法院

3.2 房地产估价机构

机构名称：深圳市国房土地房地产资产评估咨询有限公司

法定代表人：杨丽艳

住所：深圳市福田区莲花路北公交大厦 1 栋 11 层

统一社会信用代码：9144030076499288XX

备案等级：壹级

证书编号：粤房估备字壹 0200008

分支机构名称：深圳市国房土地房地产资产评估咨询有限公司广州分公司

负责人：刘恕

营业场所：广州市越秀区明月一路 20 号明月阁 907 房

分支机构备案登记编号：GZ2019019

电话：020-87386113

3.3 估价目的

根据《司法委托评估委托书》（2021）粤 0106 房评字第 00592 号，本次估价目的是为广州市天河区人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

3.4 估价对象

根据估价委托人提供的《司法委托评估委托书》、《广州市不动产登记查册表》等相关资料，以及估价人员现场查看的情况，可确定如下：

3.4.1 估价对象的范围

根据《广州市天河区人民法院司法委托评估委托书》（2021）粤 0106 房评字第 00592 号、《广州市不动产登记查册表》等资料，以及估价人员现场查看的情况，可确定如下：

本次估价范围包括广州市海珠区海逸街 7、9、11 号 B161 房等十五项合计 145.3660 平方米建筑物价值及其分摊的土地使用权价值，以及附属于房屋建筑物的供水、供电、通讯、排水、消防等设施，不含室内可移动设施等动产及债权债务、特许经营权等其他财产或者权益。

3.4.2 估价对象基本状况

(1) 名称：广州市海珠区海逸街 7、9、11 号 B161 房等十五项车位房地产。

(2) 坐落：估价对象位于广州市海珠区海逸街 7、9、11 号 B161 房等十五项位于“力迅时光里”负 1-2 层，力迅时光里为东面为江南大道中，南面为南田路，北面为同福东路，道路交通较便利，附近设有“市二宫地铁站”等公交车站，有 14 路、29 路、82 路、86 路、88 路、180 路、186 路等公交车经过，距离地铁 2 号线“市二宫”约 200 米，公共交通较便利；估价对象周边有东华星域小区、海意名苑、海逸花园等住宅小区，居住氛围较浓厚，区域内有前进路幼儿园、广州市第五中学、江宝肉菜市场、万国奥特莱斯广场等，基础配套设施齐全，生活服务配套设施较完善。

(3) 面积规模：估价对象广州市海珠区海逸街 7、9、11 号 B161 房等十五项车位房地产，建筑面积 145.3660 平方米，整体规模一般。

(4) 权属状况：序号 1 估价对象根据估价委托人提供的《广州市不动产登记查册表》不动产登记字号：2013 登记 1462430；不动产权证号：120497694；房地产权利人：广州南联房地产开发有限公司；占有部分：全部；共有方式：单独所有；所有权取得方式：新建；房屋地址：广州市海珠区海逸街 7、9、11 号 B161 房；权利性质：出让；建筑面积：12 平方米；规划用途：车位；房屋结构：钢筋混凝土结构；共用地面积：2927.4434 平方米；登记时间：2013 年 11 月 4 日；地下建筑未办土地有偿使用手续；于价值时点估价对象已查封，其他详见附件。

3.4.3 估价对象土地状况

序号 1-7 估价对象所在建筑物共用地面积 2927.4434 平方米，序号 8-15 估价对象所在建筑物共用地面积 1401.2335 平方米，宗地形状规则，地势平坦，至价值



时点，实际开发程度为宗地红线外“五通”（通路、供电、供水、排水、通讯），红线内已建成多幢住宅楼。四至：东、南、西、北均至相邻土地。

3.4.4 估价对象建筑物及附着物状况

估价对象所在建筑物为钢筋混凝土结构，共 32/34 层，竣工时间约 2013 年，建筑物外墙为外墙砖，设 3 部电梯、2 部楼梯上落；估价对象房屋规划用途为车位，现作车位出租使用，层高约 3 米，通风采光一般，噪音较大，室内装修较好；地面铺水泥地面、地坪漆，内墙及天花刷乳胶漆，车位划线清晰；估价对象水、电、通讯等设施齐全，建筑物基础稳固，未见明显沉降，结构完好，未见明显的结构缺陷，估价对象整体维护保养情况良好。

3.5 价值时点

估价委托人没有对价值时点提出具体要求，我公司受托后于二〇二一年十二月二十日派员对估价对象进行了现场查勘，故本次评估以现场查勘日二〇二一年十二月二十日为价值时点。

3.6 价值类型

3.6.1 价值类型及定义

本估价项目所采用的评估价值是以市场价值为标准，市场价值是指估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

3.6.2 价值内涵

根据估价目的、估价对象房地产状况等，确定本报告估价结果为估价对象实物及权益价值的体现，其中：实物包括建筑物及其分摊的土地，含附属于房屋建筑物的供水、供电、通讯、排水、消防等设施，但不包含室内可移动设施等动产；权益价值为建筑物所有权价值及其分摊土地使用权价值。

3.7 估价原则

根据估价目的，结合估价对象的具体情况，本次估价过程遵循了以下估价原则：

3.7.1 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，即要求评估价值对各方估价利害关系人均是公平合理的。

本次估价机构及估价人员均以估价当事人及估价对象无利害关系，在过程中估价人员未受估价委托人的影响，仅以自己的专业知识、实践经验和职业道德，按照估价对象的本来面目、实事求是、不偏不倚进行估价。

3.7.2 合法原则

要求评估价值是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。

依法判定的权利类型及归属，是指所有权、建设用地使用权、地役权、抵押权、租赁权等房地产权利及其归属，一般以不动产登记簿、权属证书以及有关合同等为依据。

本次估价以估价委托人提供的《广州市不动产登记查册表》、《广州市天河区人民法院司法委托评估委托书》（2021）粤 0106 房评字第 00592 号作为依据，并于产权证记载的房屋用途、建筑面积等进行估价。

3.7.3 价值时点原则

要求评估价值是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。

本估价报告为法院确定财产处置参考价提供参考依据，《广州市天河区人民法院司法委托评估委托书》（2021）粤 0106 房评字第 00592 号要求的价值时点为评估之日，故本次评估以现场查勘日二〇二一年十二月二十日为价值时点。

3.7.4 替代原则

要求评估价值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。

不论采用何种估价方法进行估价，最后都应把评估价值放到市场中去衡量，只有当评估价值没有不合理偏离与估价对象相似的房地产在同等条件下的正常价格

时，评估价值才可以说合理。在估价的过程中，整个比较法都是以替代原理为基础的，收益法中的客观收益，成本法中的客观成本，假设开发法中的后续开发的必要支出及应得利润等，也都是遵循替代原理来求取的。

本估价报告运用的比较法遵循了替代原则。

3.7.5 最高最佳利用原则

要求评估价值是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。

最高最佳利用是指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。

本次评估估价对象的证载用途为车位，从法律上允许、技术上可能、财务上可行的方面分析后，确定估价对象的最高最佳利用是法定用途即车位。

3.8 估价依据

本次评估依据国务院、最高人民法院、建设部、国土资源部及广东省和广州市人民政府及其有关部门颁布的法律规定和政策性文件，以及涉及估价对象评估的具体资料，主要有：

3.8.1 有关法律法规、政策文件

- ① 《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第 45 号）（2020 年 5 月 28 日，第十三届全国人大三次会议表决通过，自 2021 年 1 月 1 日起施行）；
- ② 《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》（中华人民共和国主席令第 32 号）（2019 年 8 月 26 日，第十三届全国人大常委会第十二次会议第三次修正，自 2020 年 1 月 1 日起施行）；
- ③ 《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令第 29 号）（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，自公布之日起施行）；
- ④ 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第 46 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，自



2016年12月1日起施行)；

⑤ 《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》（法释〔2009〕16号）；

⑥ 《最高人民法院关于民事诉讼证据的若干规定》[法释（2019）19号]；

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，自2018年9月1日起施行）；

⑧ 《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273号）；

⑨ 国家、省、市有关房地产评估法律、法规、制度和文件。

3.8.2 技术规程

① 中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291—2015）（自2015年12月1日起实施）；

② 中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899—2013）（自2014年2月1日起实施）；

③ 《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）。

3.8.3 行为依据

① 《广州市天河区人民法院司法委托评估委托书》。

3.8.4 估价委托人提供的估价对象有关资料

① 《广州市不动产登记查册表》（复印件）。

3.8.5 估价人员调查的资料

① 实地查勘、摄影和记录；

② 广州市房地产市场信息；

③ 估价对象附近房地产投资回报状况；

- ④ 中国人民银行公布的资金存、贷款利率；
- ⑤ 房地产交易相关税费信息。

3.9 估价方法

3.9.1 估价方法的适用估价对象

根据《房地产估价规范》，通行的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法（剩余法）等。估价方法的选择应按照房地产评估的技术规程，根据房地产市场发育情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，在遵循估价原则的前提下，采用科学、合理的方法进行评估测算，上述方法的适用范围如下：

3.9.1.1 比较法适用的估价对象

同种类型的数量较多且经常发生交易的房地产，如住宅、写字楼、商业、标准厂房和房地产开发用地；对于数量很少的房地产、很少发生交易的房地产、可比性差的房地产，如特殊厂房、码头、机场、古建筑、学校、医院、在建工程等，则难以采用比较法进行估价。

3.9.1.2 收益法适用的估价对象

有经济收益或有潜在经济收益的房地产，如住宅（特别是公寓）、写字楼、旅馆、商店、餐馆、游乐场、影剧院、停车场、汽车加油站、标准厂房（用于出租的）、仓库（用于出租的）、农地等；对于行政住宅楼、学校、公园等公用、公益性房地产的估价，收益法则一般不适用。

3.9.1.3 成本法适用的估价对象

包括很少发生交易而限制了比较法的运用，又没有经济收益或没有潜在经济收益而限制了收益法运用的房地产，如工厂、码头、机场以及公益、公用为目的的医院、公园、军队营房等房地产。

3.9.1.4 假设开发法适用的估价对象

凡是具有开发或再开发潜力并且其开发完成后的价值可采用比较法、收益法等方法求取的房地产，都适用假设开发法估价，包括可供开发建设的土地、在建工程、

可重新改造或改变用途的旧房。

3.9.1.5 标准价调整法的估价对象

该方法是一种批量的估价方法，适用于具有相似性的多项房地产。

3.9.2 估价方法的适用性分析

估价人员在认真分析所掌握的资料，进行了实地查看，对邻近地段和同区域同类性质的房地产市场情况进行调查之后，结合估价对象的实际状况，选用的估价方法及其理由如下：

3.9.2.1 比较法：适用。

理由：估价对象为车位房地产，区域类似房地产交易实例易收集，且交易实例中，可比实例的选择比较多，故适宜采用比较法进行评估。

3.9.2.2 收益法：不适用。

理由：估价对象属于有经济收益的房地产，区域类似房地产租金水平较低，且回报率难测算确定，故不适宜采用收益法进行评估。

3.9.2.3 成本法：不适用。

理由：成本法在理论上是适用的，但成本法是一种积算价格，而估价对象为车位房地产，其价值体现在市场和预期收益上，和成本关系不大，其价值不是完全由成本决定，故不适宜采用成本法进行评估。

3.9.2.4 假设开发法：不适用。

理由：估价对象为已建成使用的房地产，已属于最高最佳利用，再开发潜力不大，故不适宜采用假设开发法进行评估。

3.9.2.5 标准价调整法：适用。

理由：序号 2-15 估价对象与序号 1 估价对象为同一区域内的同类型物业，在估价范围内属于同一组且具有相似性的房地产。

根据上述适用性分析及理由，本次估价采用比较法及标准价调整法对估价对象进行评估，不采用收益法、成本法和假设开发法。



3.9.3 估价技术路线及测算公式

3.9.3.1 估价技术路线

本次估价估价对象采用比较法进行评估,并以比较法测算结果作为估价对象的结果,然后采用标准价调整法进行修正确定序号 2-15 估价对象的估价结果。

3.9.3.2 比较法的原理、公式

比较法,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。

基本公式如下:比较价值=可比实例价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×房地产状况调整系数;其中,房地产状况调整包括区位状况调整、实物状况调整和权益状况调整。

3.9.3.3 标准价调整法的原理及公式

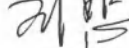
对估价范围内的所有被估价房地产进行分组,使同一组内的房地产具有相似性,在每组内选定或设定标准房地产并测算其价值或价格,利用有关调整系数将标准房地产价值或价格调整为各宗被估价房地产价值或价格的方法。

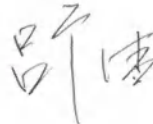
基本公式如下:房地产价值=标准房地产价值×有关调整系数。

3.10 估价结果

根据估价目的,遵循估价原则,按照估价工作程序,运用科学的估价方法,仔细考察估价对象的房地产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,确定委托估价对象在在满足假设和限制条件下于价值时点二〇二一年十二月二十日的市场价值为 RMB 6,408,400 元(取整),大写人民币陆佰肆拾万零捌仟肆佰元整,详见《估价结果明细表》。

3.11 注册房地产估价师

姓名:刘 恕(注册号 4219980049) 签名:  日期:2021.12.30

姓名:吕广清(注册号 4420190207) 签名:  日期:2021.12.30



3.12 实地查勘期

我公司吕广清（中国注册房地产估价师）、钟志伟于二〇二一年十二月二十日对估价对象的室内外状况进行了实地查勘。

3.13 估价作业期

二〇二一年十二月二十日至二〇二一年十二月三十日。

3.14 估价报告应用的有效期

本估价报告有效期从完成估价报告之日起原则上为一年（即 2021 年 12 月 30 日至 2022 年 12 月 29 日），但在市场状况变化很大的场合，估价报告应用的有效期一般不超过半年。

4 附件

- 4.1 估价对象位置图
- 4.2 估价对象实地查勘情况和相关照片
- 4.3 《司法委托评估委托书》
- 4.4 估价对象权属证明复印件
- 4.5 专业帮助情况和相关专业意见说明
- 4.6 房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件
- 4.7 注册房地产估价师估价资格证书复印件

附件：估价对象物业位置图



附件：估价对象实地查勘情况和相关照片

我公司吕广清于 2021 年 12 月 20 日对估价对象的内外部状况进行了实地查勘并已拍照记录，照片如下：



外观



外观



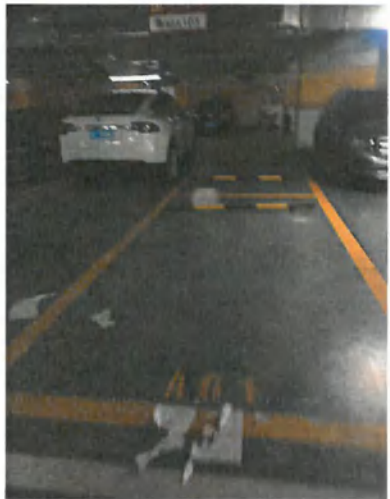
地址



地址



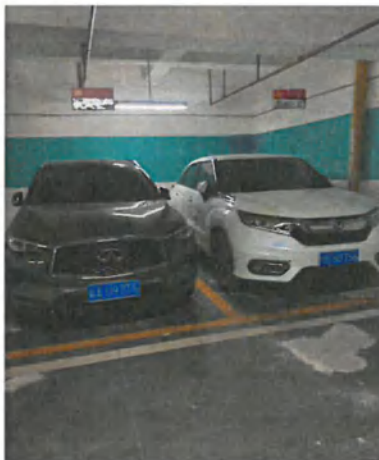
地址



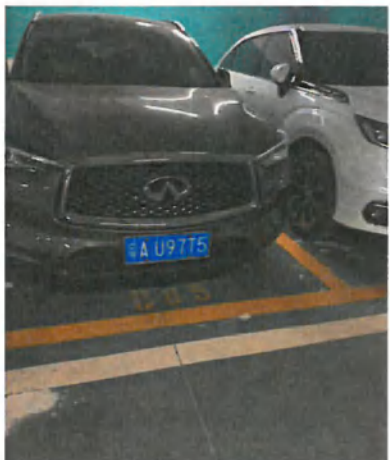
B161



B164



B284



B285



B2156



B2156



B237



B114, B115



B127



B134



B134



B201, B203



B236

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528号	委托号	(2021)粤0106房评字第00592号
申请人	李卫芳	被执行人	潘梓森、陈乐媚、潘鉴明、广东良策金融服务有限公司、广东良策融资担保有限公司
联系电话	沈 13660543045 张 18819252717	联系电话	陈 13711530303
居住人/承租人/保管人			
受托机构	深圳市国房土地房地产资产评估咨询有限公司广州分公司		
委托事项	广州市海珠区海逸街7、9、11号B161房、B171房、B284房、B285房、B2156房、B2163房、B2164房；广州市海珠区海逸街15号17号地下1层B114、B115、B127、B134车位、地下2层B201、B203、B236、B237车位		
委托要求	<p>1、评估标的物的市场价值。</p> <p>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></p> <p>3、<u>请于收到委托书之日起三十日内出具评估报告</u>，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。</p> <p>4、<u>请提供纸质评估报告拾份，评估报告电子版（pdf格式）及标的物照片（jpg格式）请附光盘。</u></p>		

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 号天河区人民法院 <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十五份（不动产登记字号：2013 登记 1462430 等）

广州市天河区人民法院
二〇二一年十二月九日





广州市不动产登记查册表

不动产单元号:

坐落:海珠区海逸街7、9、11号B161房

评价二维码

不动产自然状况登记信息

不动产登记字号: 2013 登记 1462130	权属状态: 现势
不动产权证书号: 120497694	
权利类型: 国有建设用地使用权/房屋所有权	面积: 12 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: 2013-11-04	注销时间:

宗地状况	宗地代码: 440105097004GB01854	
	宗地面积: 13526	用途: 城镇住宅用地/批发零售用地
	宗地四至-东: 地块一: D1219图5幅207号; 地块二: 规划路; 地块三: 宝树新街; 地块四: 规划路; 地块五: 规划路	宗地四至-南: 地块一: D1219图1幅517号; 地块二: 规划路; 地块三: 建设用地; 地块四: 泰山后街; 地块五: 规划路
	宗地四至-西: 地块一: 规划路; 地块二: 复兴十二巷; 地块三: D1219图5幅215、228号; 地块四: 泰山后街; 地块五: 宝树新街	宗地四至-北: 地块一: 宝树新街; 地块二: 宝树新街; 地块三: D1219图5幅209、234号; 地块四: 规划路; 地块五: 宝树新街
	等级:	价格: 2329.1566 万元
	权利设定方式: 抵押	容积率: 3.85
	建筑密度:	建筑限高: 84

房地状况	登记类型: 单独所有(含商品房、经济适用房等)初始登记	登记原因: 新建
	规划用途: 住宅	房屋结构: 钢筋混凝土(甲有, 砼)
	土地使用面积(共)用地面积: /2927.4434 平方米	幢占地面积/建基面积: 1189.2 平方米 /2927.4434 平方米
	建筑面积: 12 平方米	专有建筑面积: 12.0000 平方米
	分摊建筑面积:	总层数: 32
	所在层: -1	房屋性质: 商品房
	竣工时间:	

权利人登记信息

不动产权证书号: 120497694		
权利人: 广州南联房地产开发有限公司	占有部分: 全部	共有方式: 单独所有
所有权取得方式: 新建		

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: UE1jBQetSyc7ksBeuQ 校对入: 查册时间: 2021-07-08 10:36:29

申请人: 北京市立方(广州)律师事务所-沈桂萍 查询目的: 诉讼 查册流水号: 20210708K6WL

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: 海珠区海逸街7、9、11号B161房

登记附记:

*该房屋已纳入《广州市房屋管理系统》。地下建筑未办土地有偿使用手续。此共用土地面积是整幢楼房的产权人共同使用。

另共有面积: 3659.0184平方米。

*2017年01月11日核准登记, 2017登记字01300385号存案。

*2014年01月10日广州南顺房地产开发有限公司;中国工商银行股份有限公司广州高新技术开发区支行申请持房产证抵押(含涂销内抵押), 2014登记字1305125号存案。

*2014年01月13日核准登记, 2014登记字1305125号存案。

*2017年01月06日广州南顺房地产开发有限公司;中国工商银行股份有限公司广州高新技术开发区支行申请涂销抵押(房产证和购房合同), 2017登记字1300385号存案。

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	广州市天河区人民法院	权属状态	现势
查封登记字号		查封登记时间	2018-12-10
查封类型	预查封	查封文件	协助执行通知书及民事裁定书各一份
查封文号	(2018)粤0106民初26868号	查封期限(月)	
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	2020-05-12	查封结束时间	2023-05-11
附记	轮候查封该业(该业以陈乐媚名义办理网签合同), 查封期限自转为正式查封之日起算三年。		

查封登记信息

查封机关	广州市中级人民法院	权属状态	现势
查封登记字号		查封登记时间	2019-08-23
查封类型	轮候预查封	查封文件	协助执行通知书及执行裁定书各一份
查封文号	(2019)粤01执4066号	查封期限(月)	36
查封范围	全部查封		
解封机关			

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: UE1jBQetSyctksBeuQ 校对入: 查册时间: 2021-07-08 10:36:29

申请人: 北京市立方(广州)律师事务所-沈桂萍 查询目的: 诉讼 查册流水

号: 20210708K6WL

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: 海珠区海逸街7、9、11号B161房

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	轮候查封陈乐媚名网签的该业, 查封期限自转为正式查封之日起算三年.		

查封登记信息			
查封机关	广州市海珠区人民法院	权属状态	现势
查封登记字号		查封登记时间	2019-12-04
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	(2019)粤0105执11714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	经核查该业(网签给陈乐媚, 合同编号: 20170116113X), 查封期限自转为正式查封之日起算三年.		

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		查封登记时间	2020-03-12
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	(2020)粤0106执698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	经核查该乐媚网签的该业, 查封期限自转为正式查封之日起算三年.		

查封登记信息			
查封机关	广州市白云区人民法院	权属状态	现势
查封登记字号		查封登记时间	2020-03-16
查封类型	轮候预查封	查封文件	协助执行通知书及执行裁定书各一份
查封文号	(2020)粤0111执1088号.	查封期限(月)	36

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: UE1jBQetSyetksBcuQ 校对入: 查册时间: 2021-07-08 10:36:29

申请入: 北京市立方(广州)律师事务所-沈柱萍 查询目的: 诉讼 查册流水号: 20210708K6W1.

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：海珠区海逸街7、9、11号B161房

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	轮候查封陈乐媚名义网签的该业。		

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		查封登记时间	2020-04-26
查封类型	轮候查封	查封文件	协助执行通知书及裁定书各一份
查封文号	(2020)粤0104执9082号之四。	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	轮候查封陈乐媚网签的该业,查封期限自转为正式查封之日起算三年。		

查封登记信息			
查封机关	广州市中级人民法院	权属状态	现势
查封登记字号		查封登记时间	2020-09-24
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	(2020)粤01执2874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	轮候查封登记在广州南联房地产开发有限公司名下网签给陈乐媚的该业,查封期限自转为正式查封之日起算三年。		

查封登记信息			
查封机关	广州市中级人民法院	权属状态	现势
查封登记字号		查封登记时间	2020-09-24

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：UE1JBQetSycetksBcuQ 校对入： 查册时间：2021-07-08 10:36:29

申请人：北京市立方（广州）律师事务所—沈柱萍 查询目的：诉讼 查册流水号：20210708K6W1

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: 海珠区海逸街7、9、11号B161房

查封类型	轮候预查封	查封文件	协助执行通知书及执行裁定书各一份
查封文号	(2020)粤01执2875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	轮候查封登记在广州南联房地产开发有限公司名下网签给陈乐媚的该业, 查封期限自转为正式查封之日起算三年。		

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	21 登记 01084506	查封登记时间	2021-01-20
查封类型	轮候预查封	查封文件	协助执行通知书及执行裁定书各一份
查封文号	(2020)粤0104执1700、1701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	轮候查封该业, 查封期限自转为正式查封之日起算三年。		

本案没有来函附注数据!



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: UE1JBQetSyc1ksBeuQ 校对入: 查册时间: 2021-07-08 10:36:29

申请人: 北京市立方(广州)律师事务所-沈桂萍 查询目的: 诉讼 查册流水

号: 20210708K6W1

查询内容: 登记 抵押 查封



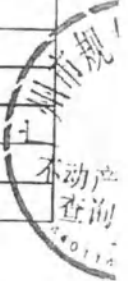
广州市不动产登记查册表

不动产单元号:

坐落:海珠区海逸街7、9、11号B171房

评价二维码

不动产自然状况登记信息	
不动产登记字号: 2013 登记 1462120	权属状态: 现势
不动产权证号: 120497684	
权利类型: 国有建设用地使用权/房屋所有权	面积: 12 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: 2013-11-04	注销时间:



宗地状况	宗地代码: 440105007004GB01854		
	宗地面积: 13526	用途: 城镇住宅用地/批发零售用地	
	宗地四至-东: 地块一: D1219图5幅207号; 地块二: 规划路; 地块三: 宝树新街; 地块四: 规划路; 地块五: 规划路	宗地四至-南: 地块一: D1219图1幅517号; 地块二: 规划路; 地块三: 建设用地; 地块四: 泰山后街; 地块五: 规划路	
	宗地四至-西: 地块一: 规划路; 地块二: 复兴十二巷; 地块三: D1219图5幅215、228号; 地块四: 泰山后街; 地块五: 宝树新街	宗地四至-北: 地块一: 宝树新街; 地块二: 宝树新街; 地块三: D1219图5幅209、234号; 地块四: 规划路; 地块五: 宝树新街	
	等级:	价格: 2329.1566 万元	
	权利设定方式: 地表	容积率: 3.85	
	建筑密度:	建筑限高: 84	

房地状况	登记类型: 单独所有(含商品房、经济适用房等)初始登记	登记原因: 新建
	规划用途: 车位	房屋结构: 钢筋混凝土(甲有, 砼)
	土地使用面积(共)用地面积: /2927.4434 平方米	幢占地面积/建基面积: 1489.2 平方米 /2927.4434 平方米
	建筑面积: 12 平方米	专有建筑面积: 12.0000 平方米
	分摊建筑面积:	总层数: 32
	所在层: -1	房屋性质: 商品房
	竣工时间:	

权利人登记信息		
不动产权证书号: 120497684		
权利人: 广州南联房地产开发有限公司	占有部分: 全部	共有方式: 单独所有
所有权取得方式: 新建		

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: UE1jBQetSyetksBcuQ 校对入: 查册时间: 2021-07-08 10:36:29

申请人: 北京市立方(广州)律师事务所-沈桂萍 查询目的: 诉讼 查册流水号: 20210708K6W1

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: 海珠区海逸街7、9、11号B171房

登记附记:

*该房屋已纳入《广州市房屋管理系统》。地下建筑未办土地有偿使用手续。
此共用土地面积是整幢楼房的产权人共同使用。

另共有面积: 3659.0184平方米。

*2014年01月13日核准登记, 2014登记字1305135号存案。

*2014年01月10日广州南联房地产开发有限公司;中国工商银行股份有限公司广州高新技术开发区支行申请持房产证抵押(含涂销再抵押), 2014登记字1305135号存案。

*2017年01月11日核准登记; 2017登记字01300483号存案。

*2017年01月06日广州南联房地产开发有限公司;中国工商银行股份有限公司广州高新技术开发区支行申请涂销抵押(房产证和购房合同), 2017登记字1300483号存案。

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	广州市天河区人民法院	权属状态	现势
查封登记字号		查封登记时间	2018-12-10
查封类型	预查封	查封文件	协助执行通知书及民事裁定书各一份
查封文号	(2018)粤0106民初26868号	查封期限(月)	
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	2020-05-12	查封结束时间	2023-05-11
附记	轮候查封该业(该业以陈乐媚名义办理网签合同), 查封期限自转为正式查封之日起算三年。		

查封登记信息			
查封机关	广州市中级人民法院	权属状态	现势
查封登记字号		查封登记时间	2019-08-23
查封类型	轮候预查封	查封文件	协助执行通知书及执行裁定书各一份
查封文号	(2019)粤01执4066号	查封期限(月)	36
查封范围	全部查封		
解封机关			

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: BE1JBQe1Syc1ksBcuQ 校对入: 查册时间: 2021-07-08 10:36:29

申请人: 北京市立方(广州)律师事务所-沈柱萍 查询目的: 诉讼 查册流水

号: 20210708K6W1

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: 海珠区海逸街 7、9、11 号 B171 房

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	轮候查封陈乐媚名网签的该业, 查封期限自转为正式查封之日起算三年.		

查封登记信息			
查封机关	广州市海珠区人民法院	权属状态	现势
查封登记字号		查封登记时间	2019-12-04
查封类型	轮候预查封	查封文件	协助执行通知书及执行裁定书各一份
查封文号	(2019)粤 0105 执 11714 号之五.	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(网签给陈乐媚, 合同编号: 201701165191), 查封期限自转为正式查封之日起算三年.		

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		查封登记时间	2020-03-12
查封类型	轮候预查封	查封文件	协助执行通知书及执行裁定书各一份
查封文号	(2020)粤 0106 执 698 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	轮候查封陈乐媚网签的该业, 查封期限自转为正式查封之日起算三年.		

查封登记信息			
查封机关	广州市白云区人民法院	权属状态	现势
查封登记字号		查封登记时间	2020-03-16
查封类型	轮候预查封	查封文件	协助执行通知书及执行裁定书各一份

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: UE1jBQetSyetksBcuQ 校对入: 查册时间: 2021-07-08 10:36:29

申请人: 北京市立方(广州)律师事务所-沈桂萍 查询目的: 诉讼 查册流水号: 20210708K6W1

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：海珠区海逸街7、9、11号B171房

查封文号	(2020)粤0111执1088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	轮候查封陈乐媚名义网签的该业.		

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		查封登记时间	2020-04-26
查封类型	轮候预查封	查封文件	协助执行通知书及裁定书各一份
查封文号	(2020)粤0104执9082号之四.	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	轮候查封陈乐媚网签的该业,查封期限自转为正式查封之日起算三年.		

查封登记信息			
查封机关	广州市中级人民法院	权属状态	现势
查封登记字号		查封登记时间	2020-09-24
查封类型	轮候预查封	查封文件	协助执行通知书及执行裁定书各一份
查封文号	(2020)粤01执2875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	轮候查封登记在广州南联房地产开发有限公司名下网签给陈乐媚的该业,查封期限自转为正式查封之日起算三年.		

查封登记信息			
查封机关	广州市中级人民法院	权属状态	现势

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：UE1JBQetSycetksBcuQ 校对入： 查册时间：2021-07-08 10:36:29

申请人：北京市立方（广州）律师事务所—沈柱萍 查询目的：诉讼 查册流水

号：20210708K6WL

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：海珠区海逸街7、9、11号B171房

查封登记字号		查封登记时间	2020-09-24
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	(2020)粤01执2874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	轮候查封登记在广州南联房地产开发有限公司名下，因查封给陈乐媚的该业，查封期限自转为正式查封之日起算三年。		

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	21 登记 01084507	查封登记时间	2021-04-20
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	(2020)粤0104执1700、1701号之一	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算三年。		

本案没有来函附注



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：UE1jBQetSye1ksBcuQ 校对入： 查册时间：2021-07-08 10:36:29

申请人：北京市立方(广州)律师事务所-沈柱萍 查询目的：诉讼 查册流水号：20210708K6WL

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:海珠区海逸街7、9、11号B284房

评价二维码

不动产自然状况登记信息	
不动产登记字号: 2013 登证 1162568	权属状态: 现势
不动产权证号: 120497832	
权利类型: 国有建设用地使用权 房屋所有权	面积: 11.3792 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: 2013-11-01	注销时间:

宗地状况	宗地代码: 440105007004GB01854		
	宗地面积: 13526	用途: 城镇住宅用地/批发零售用地	
	宗地四至-东: 地块一: D1219图5幅207号; 地块二: 规划路; 地块三: 宝树新街; 地块四: 规划路; 地块五: 规划路	宗地四至-南: 地块一: D1219图1幅517号; 地块二: 规划路; 地块三: 建设用地; 地块四: 泰山后街; 地块五: 规划路	
	宗地四至-西: 地块一: 规划路; 地块二: 复兴十二巷; 地块三: D1219图5幅215、228号; 地块四: 泰山后街; 地块五: 宝树新街	宗地四至-北: 地块一: 宝树新街; 地块二: 宝树新街; 地块三: D1219图5幅209、234号; 地块四: 规划路; 地块五: 宝树新街	
	等级:	价格: 2329.1566 万元	
	权利设定方式: 排表	容积率: 3.85	
	建筑密度:	建筑限高: 84	

房地状况	登记类型: 单独所有(含商品房、经济适用房等)初始登记	登记原因: 新建
	规划用途: 住宅	房屋结构: 钢筋混凝土(甲种、砼)
	土地使用面积(共)用地面积: /2927.4434 平方米	幢占地面积/建基面积: 1189.2 平方米 /2927.4434 平方米
	建筑面积: 11.3792 平方米	专有建筑面积: 11.3792 平方米
	分摊建筑面积:	总层数: 32
	所在层: -2	房屋性质: 商品房
	竣工时间:	

权利人登记信息		
不动产权证书号: 120497832		
权利人: 广州南联房地产开发有限公司	占有部分: 全部	共有方式: 单独所有
所有权取得方式: 新建		

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: UE1jBQetSyeTksBcuQ 校对入: 查册时间: 2021-07-08 10:36:29

申请人: 北京市立方(广州)律师事务所-沈桂萍 查询目的: 诉讼 查册流水号: 20210708K6WL

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: 海珠区海逸街7、9、11号B284房

登记附记:

*该房屋已纳入《广州市房屋管理系统》。地下建筑未办土地有偿使用手续。

此共用土地面积是整幢楼房的产权人共同使用。

另共有面积: 4821.9116平方米。

*2017年01月06日广州南联房地产开发有限公司;中国工商银行股份有限公司广州高新技术开发区支行申请涂销抵押(房产证和购房合同),2017登记字1300484号存案。

*2017年01月09日核准登记,2017登记字1300484号存案。

*2014年01月13日核准登记,2014登记字1305190号存案。

*2014年01月10日广州南联房地产开发有限公司;中国工商银行股份有限公司广州高新技术开发区支行申请持房产证抵押(含涂销前抵押),2014登记字1305190号存案。

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	广州市天河区人民法院	权属状态	现势
查封登记字号		查封登记时间	2018-12-10
查封类型	预查封	查封文件	协助执行通知书及民事裁定书各一份
查封文号	(2018)粤0106民初26868号	查封期限(月)	
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	2020-05-12	查封结束时间	2023-05-11
附记	轮候查封该业(该业以陈乐媚名义办理网签合同),查封期限自转为正式查封之日起算三年。		

查封登记信息			
查封机关	广州市中级人民法院	权属状态	现势
查封登记字号		查封登记时间	2019-08-23
查封类型	轮候预查封	查封文件	协助执行通知书及执行裁定书各一份
查封文号	(2019)粤01执4066号.	查封期限(月)	36
查封范围	全部查封		
解封机关			

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: UE1jBQetSyc1ksBeuQ 校对入: 查册时间: 2021-07-08 10:36:29

申请人: 北京市立方(广州)律师事务所-沈柱洋 查询目的: 诉讼 查册流水

号: 20210708K6WL

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: 海珠区海逸街 7、9、11 号 B284 房

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	轮候查封陈乐媚网签的该业, 查封期限自转为正式查封之日起算三年.		

查封登记信息			
查封机关	广州市海珠区人民法院	权属状态	现势
查封登记字号		查封登记时间	2019-12-01
查封类型	轮候预查封	查封文件	协助执行通知书及执行裁定书各一份
查封文号	(2019)粤0105执11714号之六	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(网签给陈乐媚, 合同编号: 2017011652002), 查封期限自转为正式查封之日起算三年.		

和自
登记
表用
-3
0714004

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		查封登记时间	2020-03-12
查封类型	轮候预查封	查封文件	协助执行通知书及执行裁定书各一份
查封文号	(2020)粤0106执698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	轮候查封陈乐媚网签的该业, 查封期限自转为正式查封之日起算三年.		

查封登记信息			
查封机关	广州市白云区人民法院	权属状态	现势
查封登记字号		查封登记时间	2020-03-16
查封类型	轮候预查封	查封文件	协助执行通知书及执行裁定书各一份

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: UE1jBQetSyctksBcuQ 校对入: 查册时间: 2021-07-08 10:36:29

申请人: 北京市立方(广州)律师事务所-沈桂萍 查询目的: 诉讼 查册流水号: 20210708K6W1

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：海珠区海逸街7、9、11号B284房

查封文号	(2020)粤0111执1088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	轮候查封陈乐媚名义网签的该业.		

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		查封登记时间	2020-04-26
查封类型	轮候预查封	查封文件	协助执行通知书及裁定书各一份
查封文号	(2020)粤0104执9082号之四.	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	轮候查封陈乐媚网签的该业,查封期限自转为正式查封之日起算三年.		

查封登记信息			
查封机关	广州市中级人民法院	权属状态	现势
查封登记字号		查封登记时间	2020-09-24
查封类型	轮候预查封	查封文件	协助执行通知书及执行裁定书各一份
查封文号	(2020)粤01执2875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	轮候查封登记在广州南联房地产开发有限公司名下网签给陈乐媚的该业,查封期限自转为正式查封之日起算三年.		

查封登记信息			
查封机关	广州市中级人民法院	权属状态	现势

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：UE1jBQetSycTksBcuQ 校对入： 查册时间：2021-07-08 10:36:29

申请人：北京市立方（广州）律师事务所—沈桂萍 查询目的：诉讼 查册流水号：20210708K6W1.

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: 海珠区海逸街7、9、11号B284房

查封登记字号		查封登记时间	2020-09-24
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	(2020)粤01执2874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	轮候查封登记在广州南联房地产开发有限公司名下网签给陈乐媚的该业, 查封期限自转为正式查封之日起算三年。		

查封登记信息			
查封机关	广州市越秀区人民法院	权属状态	现房
查封登记字号	21 登记 01084508	查封登记时间	2021-04-20
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	(2020)粤0104执1700、1701号之一	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算三年。		

本案没有来函附上数据!



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: UE1JBQetSyetksBcuQ 校对入: 查册时间: 2021-07-08 10:36:29

申请人: 北京市立方(广州)律师事务所-沈柱萍 查询目的: 诉讼 查册流水号: 20210708K6WL

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:海珠区海逸街7、9、11号B285房

评价二维码

不动产自然状况登记信息	
不动产登记字号: 2013 登记 1162567	权属状态: 现势
不动产权证书号: 120497831	
权利类型: 国有建设用地使用权/房屋所有权	面积: 11.9888 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: 2013-11-04	注销时间:

宗地状况	宗地代码: 440105007004GB01854		
	宗地面积: 13526	用途: 城镇住宅用地/批发零售用地	
	宗地四至-东: 地块一: D1219图5幅207号; 地块二: 规划路; 地块三: 宝树新街; 地块四: 规划路; 地块五: 规划路	宗地四至-南: 地块一: D1219图1幅517号; 地块二: 规划路; 地块三: 建设用地; 地块四: 泰山后街; 地块五: 规划路	
	宗地四至-西: 地块一: 规划路; 地块二: 复兴十二巷; 地块三: D1219图5幅215、228号; 地块四: 泰山后街; 地块五: 宝树新街	宗地四至-北: 地块一: 宝树新街; 地块二: 宝树新街; 地块三: D1219图5幅209、234号; 地块四: 规划路; 地块五: 宝树新街	
	等级:	价格: 2329.1566 万元	
	权利设定方式: 地表	容积率: 3.85	
	建筑密度:	建筑限高: 84	

房地状况	登记类型: 单位商品房(含商品房、经济适用房等)初始登记	登记原因: 新建
	规划用途: 车位	房屋结构: 钢筋混凝土(甲石、砼)
	土地使用面积(共)用地面积: /2927.4434 平方米	幢占地面积/建基面积: 1489.2 平方米 /2927.4434 平方米
	建筑面积: 11.9888 平方米	专有建筑面积: 11.9888 平方米
	分摊建筑面积:	总层数: 32
	所在层: -2	房屋性质: 商品房
	竣工时间:	

权利人登记信息		
不动产权证书号: 120497831		
权利人: 广州南联房地产开发有限公司	占有部分: 全部	共有方式: 单独所有
所有权取得方式: 新建		

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: UE1jBQetSyetksBcuQ 校对入: 查册时间: 2021-07-08 10:36:29

申请人: 北京市立方(广州)律师事务所-沈桂萍 查询目的: 诉讼 查册流水号: 20210708K6W1

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: 海珠区海逸街 7、9、11 号 B285 房

登记附记:

*该房屋已纳入《广州市房屋管理系统》。地下建筑未办土地有偿使用手续。此共用土地面积是整幢楼宇的所有权人共同使用。
另共有面积: 4821.9116 平方米。
*2017 年 01 月 09 日核准登记, 2017 登记字 1300521 号存案。
*2014 年 01 月 10 日广州南畔房地产开发有限公司;中国工商银行股份有限公司广州高新技术产业开发区支行申请持房产证抵押(含涂销再抵押), 2014 登记字 1305191 号存案。
*2017 年 01 月 06 日广州南畔房地产开发有限公司;中国工商银行股份有限公司广州高新技术产业开发区支行申请涂销抵押(房产证和购房合同), 2017 登记字 1300521 号存案。
*2014 年 01 月 13 日核准登记, 2014 登记字 1305191 号存案。

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	广州市天河区人民法院	权属状态	现势
查封登记字号		查封登记时间	2018-12-10
查封类型	轮候查封	查封文件	协助执行通知书及民事裁定书各一份
查封文号	(2018)粤 0106 民初 26868 号	查封期限(月)	
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	2020-05-12	查封结束时间	2023-05-11
附记	轮候查封该业(该业以陈乐媚名义办理网签合同), 查封期限自转为正式查封之日起算三年。		

查封登记信息

查封机关	广州市中级人民法院	权属状态	现势
查封登记字号		查封登记时间	2019-08-23
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	(2019)粤 01 执 4066 号.	查封期限(月)	36
查封范围	全部查封		
解封机关			

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: UE1jBQetSycetksBcuQ 校对入: 查册时间: 2021-07-08 10:36:29

申请人: 北京市立方(广州)律师事务所-沈柱萍 查询目的: 诉讼 查册流水号: 20210708K6WL

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: 海珠区海逸街7、9、11号B285房

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	轮候查封陈乐媚名网签的该业, 查封期限自转为正式查封之日起算三年.		

查封登记信息			
查封机关	广州市海珠区人民法院	权属状态	现势
查封登记字号		查封登记时间	2019-12-04
查封类型	轮候预查封	查封文件	协助执行通知书及执行裁定书各一份
查封文号	(2019)粤0105执11714号之十一	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(网签给陈乐媚, 合同编号:201701165811), 查封期限自转为正式查封之日起算三年.		



查封登记信息			
查封机关	广州市白云区人民法院	权属状态	现势
查封登记字号		查封登记时间	2020-03-16
查封类型	轮候预查封	查封文件	协助执行通知书及执行裁定书各一份
查封文号	(2020)粤0111执1088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	轮候查封陈乐媚名义网签的该业.		

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		查封登记时间	2020-04-26
查封类型	轮候预查封	查封文件	协助执行通知书及裁定书各一份

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: UE1jBQetSyc7ksBcuQ 校对入: 查册时间: 2021-07-08 10:36:29

申请人: 北京市立方(广州)律师事务所-沈桂萍 查询目的: 诉讼 查册流水号: 20210708K6WL

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：海珠区海逸街7、9、11号B285房

查封文号	(2020)粤0104执9082号之四	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	轮候查封陈乐媚网签的该业,查封期限自转为正式查封之日起算三年。		

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	21 登记 01084509	查封登记时间	2021-01-20
查封类型	轮候预查封	查封文件	协助执行通知书及执行裁定书各一份
查封文号	(2020)粤0104执1700、1701号之一	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算三年。		

本案没有来函附注数据!



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：UE1jBQetSyc7ksBcuQ 校对入： 查册时间：2021-07-08 10:36:29

申请入：北京市立方(广州)律师事务所-沈柱萍 查询目的：诉讼 查册流水

号：20210708K6WL

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:440105007004GB01854F00030133

坐落:海珠区海逸街7、9、11号B2156房

评价二维码

不动产自然状况登记信息	
不动产登记字号: 2016 登记 1650551	权属状态: 现势
不动产权证书号: 粤(2016)广州市不动产权第00099584号	
权利类型: 国有建设用地使用权/房屋所有权	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: 2016-12-05	注销时间:

宗地状况	宗地代码: 440105007004GB01854	
	宗地面积: 13526	用途: 城镇住宅用地/批发零售用地
	宗地四至-东: 地块一: D1219图5幅207号; 地块二: 规划路; 地块三: 宝树新街; 地块四: 规划路; 地块五: 规划路	宗地四至-南: 地块一: D1219图1幅517号; 地块二: 规划路; 地块三: 建设用地; 地块四: 泰山后街; 地块五: 规划路
	宗地四至-西: 地块一: 规划路; 地块二: 复兴十二巷; 地块三: D1219图5幅215、228号; 地块四: 泰山后街; 地块五: 宝树新街	宗地四至-北: 地块一: 宝树新街; 地块二: 宝树新街; 地块三: D1219图5幅209、234号; 地块四: 规划路; 地块五: 宝树新街
	等级:	价格: 2329.1566万元
	权利设定方式: 地表	容积率: 3.85
	建筑密度:	建筑限高: 84

房地状况	登记类型: 持房产证抵押,持房地产权证抵押权注销登记,总登记(换证)	登记原因: 自建
	规划用途: 车位	房屋结构: 钢筋混凝土(甲石,砼)
	土地使用面积/(共)用地面积: /2927.44平方米	幢占地面积/建基面积: 1489.2平方米 /2927.4434平方米
	建筑面积: 12.5000平方米	专有建筑面积: 12.5000平方米
	分摊建筑面积:	总层数: 32
	所在层: -2	房屋性质: ——
	竣工时间:	

权利人登记信息		
不动产权证书号: 粤(2016)广州市不动产权第00099584号		
权利人: 广州南联房地产开发有限公司	占有部分: 全部	共有方式: 单独所有
所有权取得方式: 自建		

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: UE1jBQetSyctksBcuQ 校对入: 查册时间: 2021-07-08 10:36:29

申请人: 北京市立方(广州)律师事务所-沈桂萍 查询目的: 诉讼 查册流水号: 20210708K6WL

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：440105007004GB01854F00030133

坐落：海珠区海逸街7、9、11号B2156房

登记附记：

*该房屋已纳入《广州市房屋管理系统》。该房屋已纳入《广州市房屋管理系统》。地下建筑未办土地有偿使用手续。此共用土地面积是整幢楼房的产权人共同使用。另共有面积：4821.9116平方米。
 *2017年12月22日广州南联房地产开发有限公司；广州银行股份有限公司华南师大支行申请涂销抵押(房产证和购房合同)，2017登记字1735385号存案。
 *2017年12月25日核准登记，2017登记字1735385号存案。

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	广州市天河区人民法院	权属状态	现势
查封登记字号		查封登记时间	2018-12-10
查封类型	预查封	查封文件	协助执行通知书及民事裁定书各一份
查封文号	(2018)粤0106民初26868号	查封期限(月)	
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	2020-05-12	查封结束时间	2023-05-11
附记	轮候查封该业(该业以陈乐媚名义办理网签合同)，查封期限自转为正式查封之日起算三年。		

查封登记信息

查封机关	广州市中级人民法院	权属状态	现势
查封登记字号		查封登记时间	2019-08-23
查封类型	轮候预查封	查封文件	协助执行通知书及执行裁定书各一份
查封文号	(2019)粤01执4066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	轮候查封陈乐媚名网签的该业，查封期限自转为正式查封之日起算三年。		

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：UE1jBQetSyc1ksBcuQ 校对入： 查册时间：2021-07-08 10:36:29

申请人：北京市立方(广州)律师事务所--沈柱萍 查询目的：诉讼 查册流水

号：20210708K6W1

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：440105007004GB01854F00030133

坐落：海珠区海逸街7、9、11号B2156房

查封登记信息			
查封机关	广州市海珠区人民法院	权属状态	现势
查封登记字号		查封登记时间	2019-12-04
查封类型	轮候预查封	查封文件	协助执行通知书及执行裁定书各一份
查封文号	(2019)粤0105执11714号之一	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(网签给陈乐媚,合同编号:201801240360),查封期限自转为正式查封之日起算三年。		

查封登记信息			
查封机关	广州市白云区人民法院	权属状态	现势
查封登记字号		查封登记时间	2020-03-16
查封类型	轮候预查封	查封文件	协助执行通知书及执行裁定书各一份
查封文号	(2020)粤0111执1088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	轮候查封陈乐媚名义网签的该业。		

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		查封登记时间	2020-04-26
查封类型	轮候预查封	查封文件	协助执行通知书及裁定书各一份
查封文号	(2020)粤0104执9082号之四	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：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：UE1jBQetSyc1ksBcuQ 校对入： 查册时间：2021-07-08 10:36:29

申请入：北京市立方(广州)律师事务所-沈杜萍 查询目的：诉讼 查册流水号：20210708K6WL

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：440105007004GB01854F00030133

坐落：海珠区海逸街7、9、11号B2156房

解封文件		解封文号	
查封起始时间		查封结束时间	
附记	轮候查封陈乐媚网签的该业,查封期限自转为正式查封之日起算三年。		

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	21 登记 01029481	查封登记时间	2021-02-09
查封类型	轮候预查封	查封文件	协助执行通知书及执行裁定书各一份
查封文号	(2020) 粤 0104 执 1700、1701 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	轮候查封以陈乐媚名义网签的该业,查封期限自转为正式查封之日起计三年。		

本案没有来函附注数据



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：UE1jBQetSyc7ksBcuQ 校对入： 查册时间：2021-07-08 10:36:29

申请人：北京市立方（广州）律师事务所—沈桂萍 查询目的：诉讼 查册流水

号：20210708K6WL

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:海珠区海逸街7、9、11号B2163房

评价二维码

不动产自然状况登记信息	
不动产登记字号: 2013 登记 1162628	权属状态: 现势
不动产权证号: 120497892	
权利类型: 国有建设用地使用权/房屋所有权	面积: 11.7 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: 2013-11-01	注销时间:

宗地状况	宗地代码: 410105007004GB01854	
	宗地面积: 13526	用途: 城镇住宅用地/批发零售用地
	宗地四至-东: 地块一: D1219图5幅207号; 地块二: 规划路; 地块三: 宝树新街; 地块四: 规划路; 地块五: 规划路	宗地四至-南: 地块一: D1219图1幅517号; 地块二: 规划路; 地块三: 建设用地; 地块四: 泰山后街; 地块五: 规划路
	宗地四至-西: 地块一: 规划路; 地块二: 复兴十二巷; 地块三: D1219图5幅215、228号; 地块四: 泰山后街; 地块五: 宝树新街	宗地四至-北: 地块一: 宝树新街; 地块二: 宝树新街; 地块三: D1219图5幅209、234号; 地块四: 规划路; 地块五: 宝树新街
	等级:	价格: 2329.1566 万元
	权利设定方式: 地役	容积率: 3.85
	建筑密度:	建筑限高: 84

房地状况	登记类型: 单位新建(含商品房、经济适用房等)初始登记	登记原因: 新建
	规划用途: 车位	房屋结构: 钢筋混凝土(甲石、砼)
	土地使用面积/(共)用地面积: /2927.4434 平方米	幢占地面积/建基面积: 1489.2 平方米 /2927.4434 平方米
	建筑面积: 11.7 平方米	专有建筑面积: 11.7000 平方米
	分摊建筑面积:	总层数: 32
	所在层: -2	房屋性质: 商品房
竣工时间:		

权利人登记信息		
不动产权证书号: 120497892		
权利人: 广州南联房地产开发有限公司	占有部分: 全部	共有方式: 单独所有
所有权取得方式: 新建		

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: UE1jBQetSyc7ksBcuQ 校对入: 查册时间: 2021-07-08 10:36:29

申请人: 北京市立方(广州)律师事务所-沈柱萍 查询目的: 诉讼 查册流水号: 20210708K6WL

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: 海珠区海逸街7、9、11号B2163房

登记附记:

*该房屋已纳入《广州市房屋管理系统》。地下建筑未办土地有偿使用手续。
此共用土地面积是整幢楼房的产权人共同使用。
另共有面积: 4821.9116平方米。
*2017年01月06日广州南联房地产开发有限公司;中国工商银行股份有限公司广州高新技术产业开发区支行申请涂销抵押(房产证和购房合同),2017登记字1300517号存案。
*2017年01月09日核准登记,2017登记字1300517号存案。
*2014年01月10日广州南联房地产开发有限公司;中国工商银行股份有限公司广州高新技术产业开发区支行申请持房产证抵押(含涂销再抵押),2014登记字1305138号存案。
*2014年01月13日核准登记,2014登记字1305138号存案。

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	广州市天河区人民法院	权属状态	现势
查封登记字号		查封登记时间	2018-12-10
查封类型	预查封	查封文件	协助执行通知书及民事裁定书各一份
查封文号	(2018)粤0106民初26868号	查封期限(月)	
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	2020-05-12	查封结束时间	2023-05-11
附记	轮候查封该业(该业以陈乐娟名义办理网签合同),查封期限自转为正式查封之日起算三年。		

查封登记信息

查封机关	广州市中级人民法院	权属状态	现势
查封登记字号		查封登记时间	2019-08-23
查封类型	轮候预查封	查封文件	协助执行通知书及执行裁定书各一份
查封文号	(2019)粤01执4066号	查封期限(月)	36
查封范围	全部查封		
解封机关			

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: UE1jBQetSyeTksBcuQ 校对入: 查册时间: 2021-07-08 10:36:29

申请人: 北京市立方(广州)律师事务所-沈柱萍 查询目的: 诉讼 查册流水

号: 20210708K6WL

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: 海珠区海逸街7、9、11号B2163房

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	轮候查封陈乐媚名网签的该业, 查封期限自转为正式查封之日起算三年.		

查封登记信息			
查封机关	广州市海珠区人民法院	权属状态	现势
查封登记字号		查封登记时间	2019-12-04
查封类型	轮候预查封	查封文件	协助执行通知书及执行裁定书各一份
查封文号	(2019)粤0105执11714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	轮候查封该业(网签给陈乐媚, 合同编号:201701165361), 查封期限自转为正式查封之日起算三年.		

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		查封登记时间	2020-03-12
查封类型	轮候预查封	查封文件	协助执行通知书及执行裁定书各一份
查封文号	(2020)粤0106执698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	轮候查封陈乐媚网签的该业, 查封期限自转为正式查封之日起算三年.		

查封登记信息			
查封机关	广州市白云区人民法院	权属状态	现势
查封登记字号		查封登记时间	2020-03-16
查封类型	轮候预查封	查封文件	协助执行通知书及执行裁定书各一份

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: UE1jRQetSyctksBcuQ 校对入: 查册时间: 2021-07-08 10:36:29

申请人: 北京市立方(广州)律师事务所-沈桂萍 查询目的: 诉讼 查册流水

号: 20210708K6WL

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：海珠区海逸街7、9、11号B2163房

查封文号	(2020)粤0111执1088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	轮候查封陈乐媚名义网签的该业.		

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		查封登记时间	2020-04-26
查封类型	轮候预查封	查封文件	协助执行通知书及裁定书各一份
查封文号	(2020)粤0104执9082号之四.	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	轮候查封陈乐媚网签的该业,查封期限自转为正式查封之日起算三年.		

查封登记信息			
查封机关	广州市中级人民法院	权属状态	现势
查封登记字号		查封登记时间	2020-09-24
查封类型	轮候预查封	查封文件	协助执行通知书及执行裁定书各一份
查封文号	(2020)粤01执2875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	轮候查封登记在广州南联房地产开发有限公司名下网签给陈乐媚的该业,查封期限自转为正式查封之日起算三年.		

查封登记信息			
查封机关	广州市中级人民法院	权属状态	现势

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：UE1jBQetSyc7ksBcuQ 校对入： 查册时间：2021-07-08 10:36:29

申请人：北京市立方（广州）律师事务所—沈柱萍 查询目的：诉讼 查册流水号：20210708K6WL

查询内容：登记 抵押 查封