

估价报告备案号：房估备20220517000953



房地产估价报告

估价报告自编号：粤评房（4）字第202205002121号

估价项目名称：广州市海珠区宝岗大道杏坛大街6号B262车位房地
产市场价格估价

估价委托人：广州市天河区人民法院

房地产估价机构：广东南粤房地产土地资产评估与规划测绘有限公司

注册房地产估价师：关志雄(注册号：4420080005)

陈允聪(注册号：4420200092)

估价报告完成日期：2022-05-16

估价报告备案日期：2022-05-17



涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：广州市海珠区宝岗大道杏坛大街6号B262车位房地产市场价格估价

估价委托人：广州市天河区人民法院

估价机构：广东南粤房地产土地资产评估与规划测绘有限公司

注册房地产估价师：陈允聪（注册号：4420200092）

关志雄（注册号：4420080005）

估价作业日期：2022年5月7日至2022年5月16日

估价报告出具日期：2022年5月16日

估价报告编号：粤评房（4）字第202205002121号

致估价委托人函

广州市天河区人民法院：

承蒙委托，我司对贵院指定并由陈奕杏拥有的位于广州市海珠区宝岗大道杏坛大街6号B262车位房地产（建筑面积为12.90平方米）市场价格进行估价，并形成估价报告，本估价报告使用期限为一年，估价目的是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格。

注册房地产估价师陈允聪、关志雄根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，仔细考察估价对象的建筑特征及使用维护情况，运用比较法和收益法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，确定估价对象在价值时点为2022年5月7日符合本报告假设和限制条件状况下的市场价格为人民币肆拾壹万元整（¥410,000.00），单价为41万元/个。

特别提示：欲了解本估价项目的全面情况，须认真阅读本房地产估价报告全文。

广东南粤房地产土地资产评估与规划测绘有限公司

法定代表人：

2022年5月16日



目 录

一、估价师声明	1
二、估价假设和限制条件	2
三、房地产估价结果报告	6
(一) 估价委托人	6
(二) 估价机构	6
(三) 估价目的	6
(四) 估价对象基本状况及范围	7
(五) 价值时点	8
(六) 价值类型	8
(七) 估价依据	9
(八) 估价原则	11
(九) 估价方法	12
(十) 估价结果	14
(十一) 注册房地产估价师及参与评估人员	15
(十二) 说明及风险提示	15
(十四) 实地查勘期	16
(十五) 估价作业日期	16
(十六) 估价报告应用的有效期	16
四、附 件	17

一、估价师声明

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的和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2、本评估报告中的分析、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、注册房地产估价师依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)和《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)等进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

二、估价假设和限制条件

1、一般假定

- (1) 估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。
- (2) 洽谈交易期间物业价值将保持稳定。
- (3) 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。
- (4) 交易双方都具有完全市场信息，对交易对象具有必要的专业知识。
- (5) 不考虑特殊买家的附加出价。
- (6) 价值时点时的房地产市场状况是公开、平等地、自愿的交易市场。
- (7) 估价对象产权状况、土地面积、用途等来源于估价委托人提供的《广东省广州市天河区人民法院司法委托评估委托书》（〈2022〉粤 0106 房评字第 00070 号）、《广东省广州市天河区人民法院复函》（〈2021 粤 0106 执 24573 号〉）、《广州市不动产登记查册表》（不动产登记字号：2014 登记 8012341）、《房地产分户图》复印件，本次估价假设估价委托人所提供的资料的真实、合法、有效、完整。
- (8) 本次评估对涉及估价对象房屋安全、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，本次评估假设其无基础、结构等方面的重大质量问题。
- (9) 对估价对象的实地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。除非另有协议，我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。
- (10) 根据估价委托人提供的《广东省广州市天河区人民法院司法委托评估委托书》（〈2022〉粤 0106 房评字第 00070 号）、《广东省广州市天河区人民法院复函》（〈2021 粤 0106 执 24573 号〉）复印件及调查，估价对象是否出

租情况不详，由于估价委托人未提供相关租赁合同，本次评估未考虑租赁合同对市场价格的影响。

(11) 根据估价委托人提供的《广东省广州市天河区人民法院司法委托评估委托书》（〈2022〉粤 0106 房评字第 00070 号）、《广东省广州市天河区人民法院复函》（〈2021 粤 0106 执 24573 号〉），暂未发现估价对象存在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。

2、未定事项假设

根据估价委托人提供的《广东省广州市天河区人民法院司法委托评估委托书》（〈2022〉粤 0106 房评字第 00070 号）、《广东省广州市天河区人民法院复函》（〈2021 粤 0106 执 24573 号〉）、《广州市不动产登记查册表》（不动产登记字号：2014 登记 8012341）、《房地产分户图》相关资料，本次估价无未定事项假设。

3、背离事实假设

根据《广州市不动产登记查册表》（不动产登记字号：2014 登记 8012341），估价对象被法院查封。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），涉执房地产处置司法评估结果不应当考虑评估对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权的影响，故本次估价结果未考虑查封等限制因素对结果的影响，特提醒报告使用者注意。

4、不相一致假设

根据估价委托人提供的《广东省广州市天河区人民法院司法委托评估委托书》（〈2022〉粤 0106 房评字第 00070 号）、《广东省广州市天河区人民法院复函》（〈2021 粤 0106 执 24573 号〉）、《广州市不动产登记查册表》（不动产登记字号：2014 登记 8012341）、《房地产分户图》，本次估价无不相一致假设。

5、依据不足假设

根据估价委托人提供的《广东省广州市天河区人民法院司法委托评估委托

书》（〈2022〉粤 0106 房评字第 00070 号）、《广东省广州市天河区人民法院复函》（〈2021 粤 0106 执 24573 号〉）、《广州市不动产登记查册表》（不动产登记字号：2014 登记 8012341）、《房地产分户图》，本次估价无依据不足假设。

6、本报告使用的限制条件

（1）本报告估价结果为估价对象在价值时点的市场价格，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，不做其他用途，请报告使用者注意。

（2）本报告使用的有效期为一年。即估价目的在报告完成后的一年内实现，估价结果可作估价对象于价值时点的房地产市场价格参考，超过一年，需重新进行估价。

（3）本报告专为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据使用，未经本公司同意，不得向估价委托人和估价报告审查部门之外的单位和个人提供。报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上。

（4）本报告估价结果仅为估价对象在价值时点的房地产市场价格，本次评估未扣除评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用。根据《广东省广州市天河区人民法院复函》（〈2021 粤 0106 执 24573 号〉），评估对象交易税费由买受人承担，本次估价结果已经扣除交易过程中产生的税费。

（5）本次评估估价目的是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格，评估结果已考虑估价对象被迫转让等因素的影响。

（6）估价结果是反映估价对象在本次估价目的下的市场价格参考，估价时没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对建筑物价值的影响，也没有考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对评估价值的影响。当上述条件发生变化时，评估结果一般亦会发生变化。

（7）估价结果未考虑估价对象及其运营企业（或其拥有人）已承担的债务、或有债务及经营决策失误或市场运作失当对其价值的影响。

(10) 报告所称“市场价格”指房地产在市场上的平均交易价格。

三、房地产估价结果报告

（一）估价委托人

估价委托人：广州市天河区人民法院

地 址：广州市天河区东圃明镜路1号

联 系 人：李婧欣（020）83008994

（二）估价机构

估价方名称：广东南粤房地产土地资产评估与规划测绘有限公司

房地产估价机构备案证书编号：粤房估备字壹0100014

法定代表人：王楚辉

住 所：广东省广州市天河区体育西路189号18G、18I单元

备案等级：壹级

有效期限：2024年1月15日止

统一社会信用代码：91440000190375160T

（原工商营业执照注册号：440000000029383）

联系人：刘开俊

联系电话：（020）87252656

（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而评估房地产市场价格。

（四）估价对象基本状况及范围

1、估价对象范围

根据估价委托人提供的《广东省广州市天河区人民法院司法委托评估委托书》（〈2022〉粤 0106 房评字第 00070 号）、《广东省广州市天河区人民法院复函》（〈2021 粤 0106 执 24573 号〉）、《广州市不动产登记查册表》（不动产登记字号：2014 登记 8012341）、《房地产分户图》，本次估价范围为位于广州市海珠区宝岗大道杏坛大街 6 号 B262 车位房地产，建筑面积为 12.90 平方米。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，不包含交易税费、动产、特许经营权及相关的债权债务。

2、估价对象基本状况

名称：广州市海珠区宝岗大道杏坛大街 6 号 B262 车位房地产。

坐落：广州市海珠区宝岗大道杏坛大街 6 号 B262 车位，属于可逸名庭住宅小区地下车位。

规模：建筑面积为 12.90 平方米。

用途：车位。

权属：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：2014 登记 8012341），房地产权属人为陈奕杏。

3、土地基本状况

土地四至：估价对象所在宗地东至杏坛大街，南至杏坛大街，西至宝岗大道，北至杏林大街。

土地用途：估价对象土地用途为住宅用地/商住/综合。

土地形状：估价对象土地形状为规则多边形。

土地使用年限：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：2014 登记 8012341），土地使用年限为 50 年，从 1999 年 3 月

10日起至2049年3月10日止，截止至价值时点，土地使用年限剩余约26.86年。

土地开发程度：土地开发程度达到红线内外“六通”即通上水、通下水、通电、通讯、通路和通燃气，宗地内平整，其余地面道路水泥硬化。

4、建筑物基本状况

建成时间：估价对象所在楼宇约建成于2000年。

建筑结构：钢筋混凝土结构11层住宅楼，估价对象位于负二层，层高约3米。

设施设备：估价对象楼梯上落，水电、消防设施齐备。

装饰装修：估价对象外墙为外墙砖，室内为地面水泥找平，墙面、天花灰浆刷白。

维护状况：物业管理公司和业主负责维护保养，建筑物维护保养状况较好。

新旧程度：成新率较好，为完好房。

使用状况：空置。

（五）价值时点

鉴于本次估价目的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格，注册房地产估价师于2022年5月7日进行实地查勘。根据《广东省广州市天河区人民法院复函》（〈2021粤0106执24573号〉），价值时点取实地查勘之日，故价值时点定为2022年5月7日。

（六）价值类型

本报告评估价值内涵为估价对象在价值时点，在下列几项估价设定条件下的房地产市场价格。

1、设定用途：车位；

2、估价对象红线内外“六通”即通上水、通下水、通电、通讯、通路和通燃气，宗地内平整，其余地面道路水泥硬化；

3、土地使用年限：剩余约 26.86 年。

4、价值类型：市场价格；

5、价值时点：2022 年 5 月 7 日。

市场价格是房地产在市场上的平均交易价格。

（七）估价依据

本次评估依据国务院、建设部、国土资源部、广东省、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评估房地产的具体资料，主要有：

1、国家有关部门颁布的法律法规依据：

（1）《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第四十五号，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）；

（2）《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三十二号，2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修订，自 2020 年 1 月 1 日起施行）；

（3）《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第三十二号，2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修订，自 2020 年 1 月 1 日起施行）；

（4）《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令第 74 号，2007 年 10 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议通过。根据 2015 年 4 月 24 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议《关于修改〈中华人民共和国港口法〉等七部法律的决定》第一

次修正。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）；

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

(6) 《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》(法释<2018>15 号, 2018 年 6 月 4 日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)；

2、有关技术规程和技术标准依据：

(1) 《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)；

(2) 《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)；

(3) 《人民法院委托评估工作规范》(法办<2018>273 号)；

(4) 《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》(中房学<2021>37 号)；

(5) 《广东省建设工程计价依据(2018)》；

(6) 《广东省房屋建筑与装饰工程综合定额(2018)》；

(7) 《广东省通用安装工程综合定额(2018)》；

3、估价委托人提供的相关资料：

(1) 《广东省广州市天河区人民法院司法委托评估委托书》(<2022>粤 0106 房评字第 00070 号)；

(2) 《广东省广州市天河区人民法院复函》(<2021 粤 0106 执 24573 号>)；

(3) 《广州市不动产登记查册表》(不动产登记字号：2014 登记 8012341)；

(4) 《房地产分户图》；

4、估价人员掌握的评估资料和实地查勘调查所得的资料：

- (1) 估价机构及估价人员掌握的其他相关信息资料；
- (2) 实地查勘、摄影和记录；
- (3) 广州市房地产市场信息；
- (4) 人民银行公布的资金存、贷款利率；
- (5) 其他相关资料。

(八) 估价原则

本次估价遵循以下的房地产估价原则

1、独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则要求估价机构和估价师站在中立的立场上，凭借估价专业知识、经验和应有的职业道德，按照估价对象的本来面目、实事求是、坚持原则、公平正直地进行估价。本次评估未受估价委托人在内任何单位和个人干扰，没有偏袒相关当事人中的任何一方，本着各方当事人理性而谨慎并出于利己动机，以估价师身份来反复、精细地权衡估价对象的评估价值。

2、合法原则

合法原则要求房地产结果是在估价对象依法判定的权益下的价值，则房地产估价必须以估价对象的合法使用、合法交易或合法处分为前提进行。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：2014 登记 8012341）记载，估价对象规划用途为车位。本报告按其法定车位用途进行估价。

3、最高最佳使用原则

最高最佳使用原则要求房地产估价结果是在估价对象最高最佳使用下的价值，最高最佳使用是指法律上许可、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能够使估价对象的价值达到最大化的一种最可能的使用。估价对象

合法批准用途为车位，建筑设计、平面布局及配套均按车位用途进行，与批准用途相似，已达到最佳利用状态，符合最高最佳使用原则，本报告按车位用途进行估价。

4、替代原则

替代原则要求房地产估价结果不得不合理地偏离类似房地产在同等条件下的正常价格，其理论依据是同一市场上相同物品具有相同市场价格的经济学原理。替代原则是保证房地产估价能够运用市场资料进行和完成的重要理论前提。

5、价值时点原则

价值时点原则要求房地产估价结果是在由估价目的决定的某个特定时间的价值。价值时点原则强调的是估价结论具有很强的时间相关性和时效性。估价结论首先具有很强的时间相关性，这是考虑到资金的时间价值，在不同的时间点上发生的现金流量对其价值影响是不同的。估价结论同时具有很强的时效性，这是考虑到房地产市场的波动性，同一估价对象在不同时点会具有不同的市场价格。估价师于2022年5月7日进行实地查勘，根据《广东省广州市天河区人民法院复函》（〈2021粤0106执24573号〉），价值时点取实地查勘之日，故价值时点定为2022年5月7日。

（九）估价方法

1. 估价思路：

估价对象为广州市海珠区宝岗大道杏坛大街6号B262车位房地产，基于估价对象的实际情况，本次评估视估价对象为最高最佳使用而采用适宜的估价方法测算其市场价格。

2. 估价方法适用性

根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015），房地产估价主要估价方法

有比较法、收益法、假设开发法、成本法等，各种估价方法有各自特点和适用范围。

(1) 比较法：是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。

比较法适用的估价对象：是同种类房地产数量较多、经常发生交易且具有一定可比性的房地产。

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

收益法适用的估价对象：是有经济收益或有潜在经济收益房地产。

(3) 成本法：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。

成本法适用的估价对象：新近开发建设完成的房地产、可以假设重新开发建设的现有房地产、正在开发建设的房地产和计划开发建设的房地产；对于很少发生交易而限制了比较法运用，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；以公益、公用为目的的房地产，有独特设计或者只针对特定使用者的特殊需要而开发建设的房地产。

(4) 假设开发法：是求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。

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。

3. 估价方法选取

根据估价对象所在当地的房地产市场状况，并结合该估价对象的特点、实际情况以及估价目的等，选择适用的估价方法。

(1) 估价对象所在区域为广州市海珠区宝岗大道地段，区域内同类型车位物业成交较活跃，故适宜采用比较法进行评估。

(2) 估价对象为车位用途，区域内同类型车位物业出租成交较活跃，可以获取出租案例，故适宜采用收益法进行评估。

(3) 估价对象所在地区房地产市场发达，现时当地车位房地产价格与其成本关联性不强，房地产的开发成本不能准确反映房地产的实际市场价格，故不适宜采用成本法进行评估。

(4) 估价对象法定批准用途为车位，实际用途为车位，为已建成物业，不属于待开发房地产，可再开发能力较低，因此估价对象不适宜选用假设开发法进行评估。

综上所述，同时结合本次评估背景，考虑方法的适宜性和可操作性，我们决定对估价对象采用比较法和收益法进行评估。

(十) 估价结果

本次估价对象为广州市海珠区宝岗大道杏坛大街6号B262车位房地产，建筑面积为12.90平方米，评估专业人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，仔细考察估价对象的建筑特征及使用维护情况，考虑到各估价对象所在区域房地产市场状况，特别是同类物业的实际市场情况，考究各种估价方法后，认为本次评估采用的比较法和收益法能反映估价对象的市场行情，故确定运用比较法和收益法进行全面细致的测算，并结合估价经验和对影响价值因素的分析，确定估价对象在价值时点为2022年5月7日符合本报告估价假设和限制条件状况下的估价结果为人民币肆拾壹万元整（¥410,000.00），单价为41万元/个。

(十一) 注册房地产估价师及参与评估人员

评估专业人员	注册号	签名	签名日期
陈允聪 (注册房地产估价师) (项目负责人)	4420200092		2022年5月16日
关志雄 (注册房地产估价师)	4420080005		2022年5月16日
陈志祥	--	陈志祥	2022年5月16日
刘开俊	--	刘开俊	2022年5月16日

(十二) 说明及风险提示

1. 本报告评估结果为估价对象在价值时点的市场价格，若有关假设和限制条件发生变化，评估结果亦需作相应调整或重新委托评估。

2. 估价报告使用者应合理使用评估价值。

3. 估价委托人应全面、完整、合理使用本估价报告。

4. 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；

5. 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；

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。

(十三) 实地查勘期

2022年5月7日至2022年5月7日

(十四) 估价作业日期

2022年5月7日至2022年5月16日

(十五) 估价报告应用的有效期

2022年5月16日至2023年5月15日

四、附 件

- (一) 估价对象内部、外部、周围环境、景观现场照片（复印件）
 - (二) 估价对象位置示意图（复印件）
 - (三) 《广东省广州市天河区人民法院司法委托评估委托书》（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）
 - (六) 《房地产分户图》（复印件）
 - (七) 房地产估价机构企业法人营业执照（复印件）
 - (八) 房地产估价机构备案证书（复印件）
 - (九) 注册房地产估价师证书（复印件）
- （以下无正文）

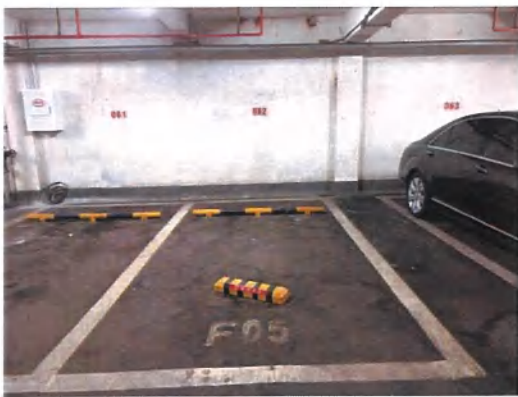
估价对象照片



车库出入口相片



车位号相片



车位相片



车位相片



车位相片



车库相片



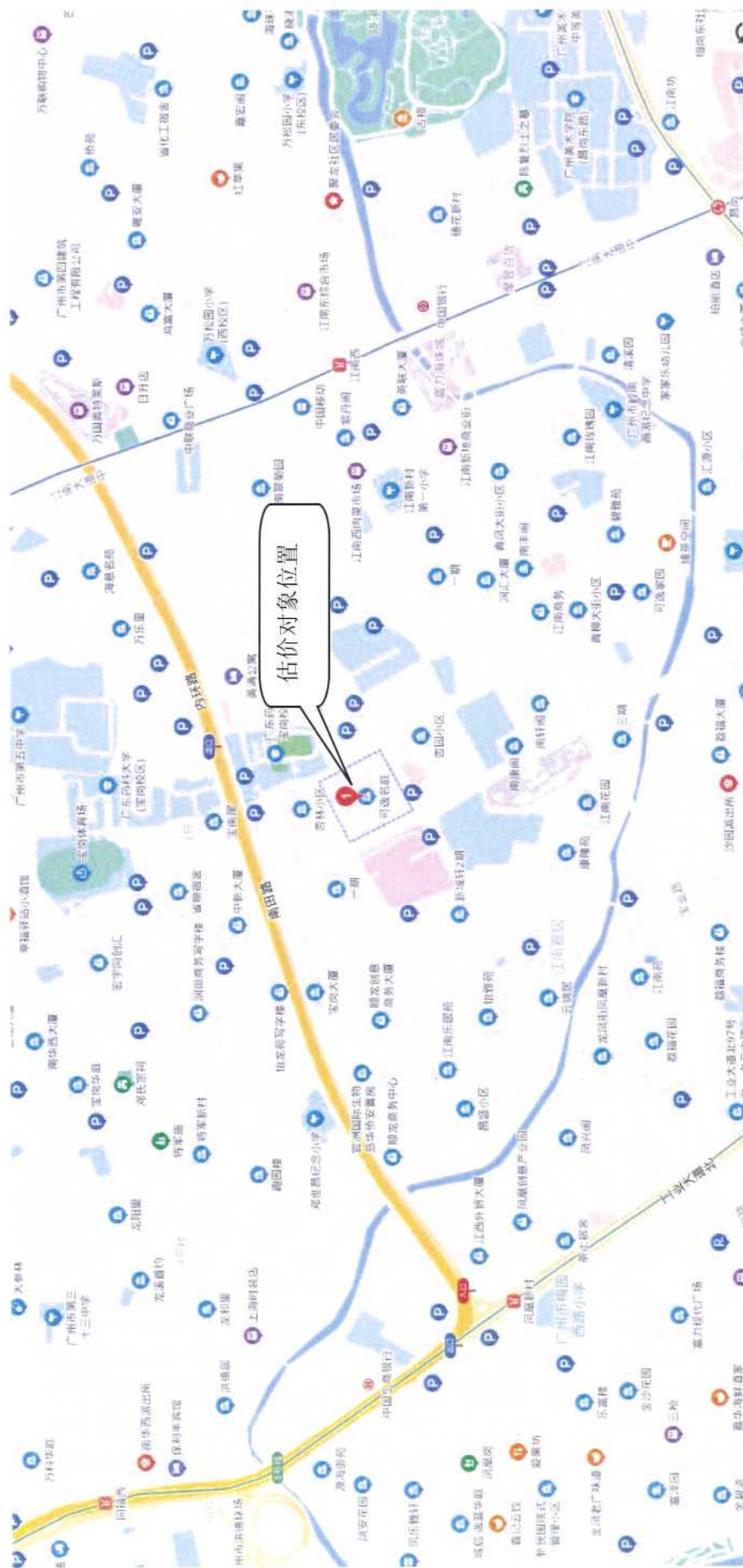
周边相片



周边相片

地址：广州市海珠区宝岗大道杏坛大街6号 B262 车位

估价对象位置图



地址：广州市海珠区宝岗大道杏坛大街6号B262车位

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 号天河区法院执行局（司法委托组）；或直接送交天河区法院审判大楼一楼材料收转中心，请注明执行局（司法委托组）收。
材料清单	1.广州市不动产登记查册表壹份（不动产登记字号：2014 登记 8012341）



广州市天河区人民法院
二〇二二年三月十八日

广东南粤房地产土地资产评估与规划测绘有限公司

广东省广州市天河区人民法院

复函

(2021)粤 0106 执 24573 号

广东南粤房地产土地资产评估与规划测绘有限公司：

关于我院以(2021)粤 0106 执 24573 号委托贵司评估的广州市海珠区宝岗大道杏坛大街 6 号 B262 车位房地产市场价格，根据你司来函询问，现本院作出下列答复：

- ① 随回函提供。
- ② 评估价值时点为勘察现场之日。
- ③ 评估对象交易税费由买受人承担。
- ④ 暂时没有发现评估对象存在租赁权及用益物权，暂时没有发现存在占有使用情况。
- ⑤ 暂未查明欠费情况，若有欠费情况，由买受人承担。

请贵司配合我院评估工作并于十日内出具评估报告。



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：海珠区宝岗大道杏坛大街 6 号 B262 车位



验证二维码

不动产自然状况登记信息	
不动产登记字号：2014 登记 8012341	权属状态：现势
不动产权证书号：粤房地产权证穗字第 0850164998 号	
权利类型：国有建设用地使用权/房屋所有权	面积：12.9 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）：1999-03-10	不动产使用期限（终止）：2049-03-10
登记时间：2014-07-15	注销时间：

宗地状况	宗地代码：440105007005GB01234	
	宗地面积：2057.1459	用途：住宅用地/商住/综合
	宗地四至-东：海珠区海幢街道晓园东社区	宗地四至-南：海珠区海幢街道晓园东社区
	宗地四至-西：海珠区海幢街道晓园东社区	宗地四至-北：海珠区海幢街道晓园东社区
	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：转移登记	登记原因：购买
	规划用途：车库	房屋结构：钢筋混凝土结构
	土地使用面积/（共）用地面积： /1626.1211 平方米	幢占地面积/建基面积：3582.542 平方米 /1253.28 平方米
	建筑面积：12.9 平方米	专有建筑面积：12.9000 平方米
	分摊建筑面积：	总层数：11
	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：粤房地产权证穗字第 0850164998 号		
权利人：陈奕杏	占有部分：全部	共有方式：单独所有
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：UE1jBQetSy9mVTzp5K 校对入： 查册时间：2021-09-26 15:58:53

申请人：广州市天河区人民法院 王华睿 熊剑枫 穗天法证字 0104 号 穗天法证字

书 691 号 查询目的：办案 查册流水号：20210926Y0QY

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: 海珠区宝岗大道杏坛大街6号B262车位

*已征收国有土地使用权出让金, 使用年限50年, 从1999年03月10日起。

*另共有面积: 2473.8448平方米。

*此共用土地面积是整幢楼房的产权人共同使用。

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	广州市海珠区人民法院	权属状态	现势
查封登记字号	21 登记 01144402	查封登记时间	2021-07-16
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	(2021)粤0105执5320号之三.	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	2021-08-09	查封结束时间	2024-08-08
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。 自该日转为正式查封, 查封期限从2021/08/09至2024/08/08止		

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	21 登记 01144451	查封登记时间	2021-07-16
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0105执5319号之三.	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。		

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: UE1jBQetSy9mVTzp5K 校对入: 查册时间: 2021-09-26 15:58:53

申请人: 广州市天河区人民法院 王华睿 熊剑枫 穗天法证字0104号 穗天法证字

书691号 查询目的: 办案 查册流水号: 20210926Y0QY

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：海珠区宝岗大道杏坛大街6号B262车位

查封登记信息			
查封机关	广州市公安局天河区分局	权属状态	现势
查封登记字号	21 登记 01208403	查封登记时间	2021-09-24
查封类型	轮候查封	查封文件	协助查封通知书和查封决定书
查封文号	穗公天封通字【2021】00034号, 穗公天封字【2021】00028号.	查封期限(月)	24
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二年。		

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：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：UE1jBQetSy9mVTzp5K 校对入： 查册时间：2021-09-26 15:58:53

申请人：广州市天河区人民法院 王华睿 熊剑枫 穗天法证字 0104 号 穗天法证字 书 691 号 查询目的：办案 查册流水号：20210926Y00Y

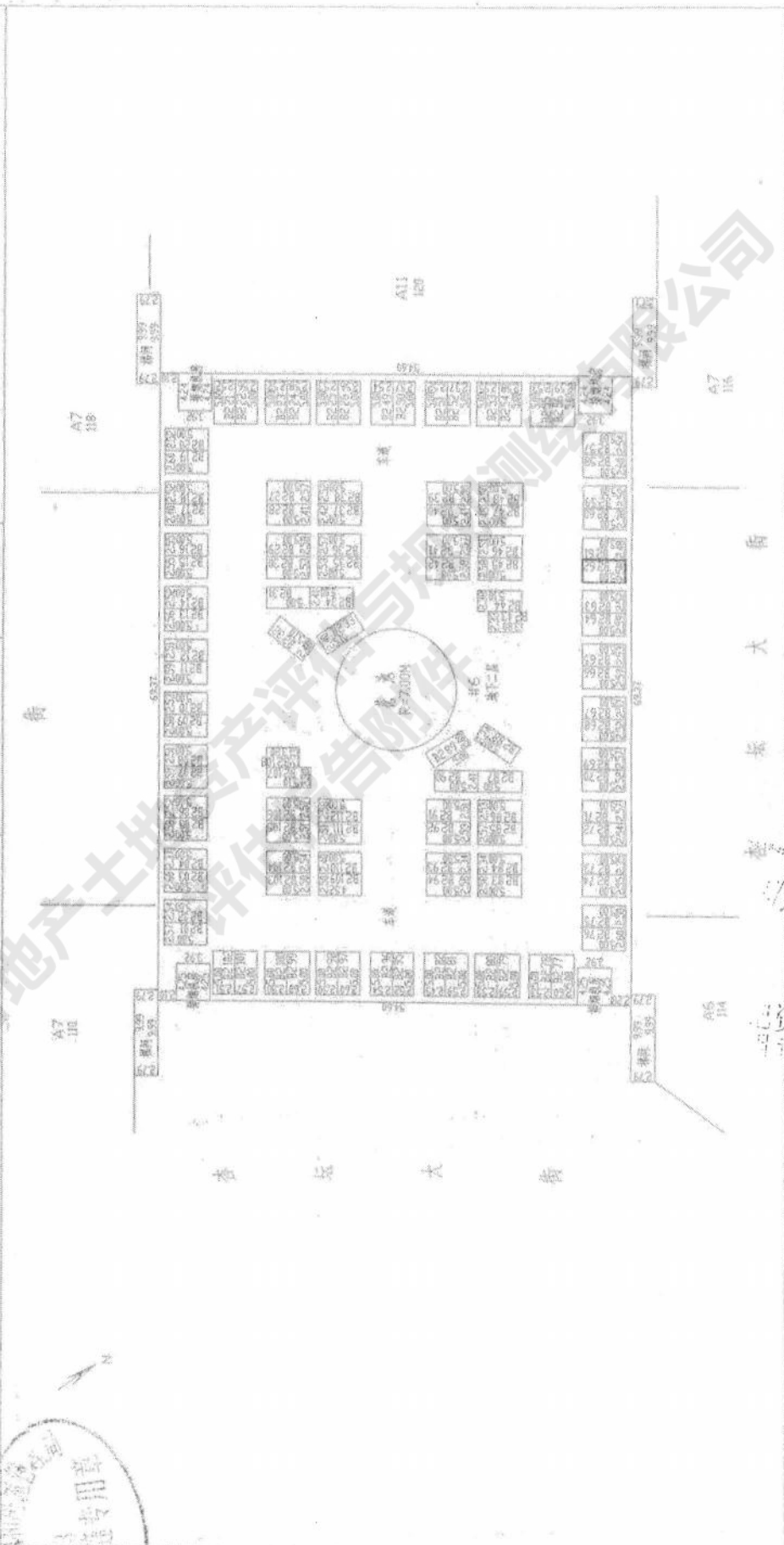
查询内容：登记 抵押 查封

复印件

11010396402

房地产分户图

座落	宝岗大道香坛大街 (井6 B262(车位))		图幅地号	D121347-112	
共用地面积	1626.1211m ²	建筑主体结构 A	套内建筑面积	12.9000m ²	其中
建基面积	1253.2800m ²	建筑层数 11	另有面积	2473.8448m ²	封闭阳台 0.0000m ²
总建筑面积	23079.5420m ²	所在层次 B2	单元总建筑面积	12.9000m ²	不封闭阳台 0.0000m ²



1:650

2009年3月28日



编号: S0612020075388G(1-1)

统一社会信用代码

91440000190375160T

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 广东南粤房地产土地资产评估与规划测绘有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 王楚焯

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。)

注册资本 肆佰万元(人民币)

成立日期 1994年05月16日

营业期限 1994年05月16日至长期

住所 广东省广州市天河区体育西路189号18G、18I单元



登记机关



房地产估价机构备案证书

证书编号：粤房估备字壹0100014

企业名称：广东南粤房地产土地资产评估与规划测绘有限公司

统一社会信用代码：91440000190375160T

法定代表人：王楚焯

注册地址：广东省广州市体育西路189号18G、18I单元

有效期：至 2024年01月15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15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. 00190279

姓名 / Full name

关志雄

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

441723198009235212

注册号 / Registration No.

4420080005

执业机构 / Employer

广东南粤房地产土地资产评估与规划测绘有限公司

有效期至 / Date of expiry

2022-08-12

持证人签名 / Bearer's signature



南粤机构
NANYUE MECHANISM

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. 00189067

姓名 / Full name

陈允聪

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

440921198904064832

注册号 / Registration No.

4420200092

执业机构 / Employer

广东南粤房地产土地资产评估与规划测绘有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-04-07

持证人签名 / Bearer's signature



南粤机构
NANYUE MECHANISM

南粤机构
NANYUE MECHANISM