



## 房地产估价报告

项目名称：广东省广州市天河区人民法院委托的李碧如名下  
位于天河区新月街 17 号 19 号 21 号 23 号地下一  
层 18 车位共一项车位用途（建筑面积为 12.00 平  
方米）的房地产市场价格评估

估价委托人：广东省广州市天河区人民法院

估价机构：广东金兰德房地产土地资产评估规划有限公司

注册房地产估价师： 钟启宏 4420200019

伍世健 4420120169

估价报告出具日期：2022 年 06 月 14 日

估价报告编号：粤金估房字[2022GZ]-ZE1470 号



## 致估价委托人函

广东省广州市天河区人民法院：

受贵院委托，我公司对位于天河区新月街 17 号 19 号 21 号 23 号地下一层 18 车位共一项车位用途的房地产市场价格进行评估。我们遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》《中华人民共和国土地管理法》等法律法规，以及国家标准《房地产估价规范》，秉持独立、客观、公正的立场，坚持合法原则、替代原则、价值时点原则，经过实地查勘和市场调查，采用科学的计算方法，确定估价对象房地产市场价格。

1、估价目的：为广东省广州市天河区人民法院执行案件提供价格参考。

2、估价对象：天河区新月街 17 号 19 号 21 号 23 号地下一层 18 车位，产权情况详见《房地产估价结果明细表》。

估价对象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、消防等辅助设施和土地使用权分摊价值。

3、价值时点：依估价目的、接受估价委托的时间、以及现场查看时间，经与估价委托人协商，确定为 2022 年 06 月 08 日。

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：比较法、收益法。

6、估价结果：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：

评估单价：650,000 元/个；

评估总价：65.00 万元；

（大写：人民币陆拾伍万元整）。

特别提示：（1）估价结果不包括估价对象原有的担保物权和其他法定优先受偿权，也不包括原有的租赁权和用益物权。（2）估价结果没有扣除交易过程发生的处置费用和税金。（3）本次估价结果不应作为价格实现的保证。（4）本估价报告使用期限自 2022 年 06 月 14 日-2023 年 06 月 13 日。（5）欲知详情，请阅读本估价报告全文。

广东金兰德房地产土地资产评估规划有限公司

法定代表人： 

二〇二二年六月十四日

# 房地产估价结果明细表

委托人：广东省广州市天河区人民法院

价值时点：2022年06月08日

估价机构：广东金兰德房地产土地资产评估规划有限公司

序号	地址	不动产权证号	权属人	规划用途	建筑结构	所在层/ 总楼层	共用地面 面积 (m <sup>2</sup> )	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估市场价值	
									单价 (元/个)	总价 (万元)
1	天河区新月街17号19号21号23号地下一层18车位	粤(2016)广州市不动产权第02016078号	李碧如	车位	钢筋混凝土	-1/10	1562.72	12.00	650,000	65.00
合计									-	65.00

备注：1、本评估结果包含房屋价值及其分摊的土地使用权价值。



估价机构：广东金兰德房地产土地资产评估规划有限公司  
二〇二二年六月十四日



## 目录

估价师声明.....	1
估价假设和限制条件.....	2
一、一般假设.....	2
二、未定事项假设.....	2
三、背离事实假设.....	2
四、不相一致假设.....	3
五、依据不足假设.....	3
六、特别事项说明.....	3
七、估价的限制条件.....	3
估价结果报告.....	5
一、估价委托人.....	5
二、估价机构.....	5
三、估价目的.....	5
四、估价对象.....	5
五、价值时点及其确定理由.....	7
六、价值定义.....	8
七、估价原则.....	8
八、估价依据.....	8
九、估价方法.....	9
十、估价结果.....	10
十一、注册房地产估价师.....	11
十二、实地查勘期.....	11
十三、估价作业日期.....	12
十四、估价报告应用的有效期.....	12
附件.....	13

## 估价师声明

我公司注册房地产估价师于2022年06月08日进行了现场查勘，现郑重声明：

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)和《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。

5、本估价报告仅为委托人(广东省广州市天河区人民法院)执行案件提供价格参考而出具的，但受本估价机构估价人员的职业水平和能力的影响；

6、没有其他专业机构或个人对本估价报告提供重要的专业帮助；

7、其他声明事项：出于职业责任，我们与委托人进行必要沟通，避免对本估价报告使用不当的情况发生，提示估价报告使用者合理并恰当使用估价报告，并声明不承担相关当事人决策的责任；

8、未经本估价机构书面同意，本报告的全部或任何一部分均不得向委托人、报告使用者、报告审查部门以外的单位和个人提供，也不得以任何形式公开发表。

## 估价假设和限制条件

### 一、一般假设

1、本估价报告的估价结果采用公开市场价值标准，价值时点的房地产市场为正常、公平和公开的市场。

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、使用条件规本报告评估是对估价对象在法定用途、状态不变并持续使用，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公开市场价值条件进行的，无特殊指定情况下，计价金额以人民币元为单位。

4、估价人员对估价对象的现场查勘仅限于估价对象在查勘日（2022年06月08日）的外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，本报告假设估价对象符合国家有关技术、质量、验收规范，符合国家有关安全使用标准。

5、本报告评估是对估价对象在现有用途、状态不变并持续使用，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公开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。

6、我们已在能力范围内核实了物业位置和界址，由于无领勘人的指认，如果位置失实或界址不清晰，则需重新对该物业进行评估。

### 二、未定事项假设

本次估价的估价对象不存在未定事项，故本报告无未定事项假设。

### 三、背离事实假设

本次估价的估价对象不存在背离事实事项，故本报告无背离事实事项假设。



#### 四、不相一致假设

本次估价的估价对象不存在不相一致事项，故本报告无不相一致假设。

#### 五、依据不足假设

本次估价的估价对象不存在依据不足事项，故本报告无依据不足假设。

#### 六、特别事项说明

估价对象楼龄由我司现场查勘人员参考所在路段同类房屋情况及委托人介绍，并结合估价经验判断得出，受客观条件限制，可能与实际建造时间有差异，实际楼龄应查核建设主管部门验收时间。

#### 七、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，该估价结果只为委托人（广东省广州市天河区人民法院）执行案件提供价格参考依据，不作其他用途，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 06 月 14 日至 2023 年 06 月 13 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、本次估价中运用的法律权属及其证明资料（复印件）主要依据委托人提供的相关资料，本公司估价人员未能见原件，估价人员已对相关资料给予了必要的关注。我司未得到授权也没有法定资格向政府有关部门核实委托人所提供资料的真伪，委托人和相关当事方承担如实告知的责任，对其所提供全部资料的真实性、合法性及合理使用估价报告负责；建议有关法律权属及其证明资料的确定最终以有权机关确认为准，若与委托人向我们提供的资料存在差异，本公司保留对报告书的修正权。

4、本报告仅为估价对象于价值时点 2022 年 06 月 08 日的房地产市场价值而

出具，不对房地产权属负责。

5、根据委托方提供的《司法委托评估委托书》[(2022)粤0106房评字第00164号]记载，本次评估约定评估标的物的市场价值，按现状评估。本次评估按现场勘查时房屋状况进行评估，并确定价值时点与现场勘察之日一致。

6、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。

7、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。

8、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。

9、本报告未考虑抵押、担保、查封等权利限制因素对评估价值的影响。



## 估价结果报告

### 一、估价委托人

委托人：广东省广州市天河区人民法院

联系人：李靖欣

地址：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）

电话：020-83008540

### 二、估价机构

估价机构全称：广东金兰德房地产土地资产评估规划有限公司

法定代表人：王昭年

估价机构地址：广东省广州市越秀区华乐路53号7楼H2房

房地产估价资质等级：壹级

房地产估价资质证书编号：粤房估备字壹0100030

房地产估价资质有效期：2024年05月14日止

统一社会信用代码：91440000724365611U

经营范围：专业技术服务业（资产评估，房地产及附属设施评估，土地评估，提供地产及物业信息咨询，工程测量，不动产测绘，土地规划等）

联系人：马文皓

联系电话：020-87697233

### 三、估价目的

为委托人（广东省广州市天河区人民法院）执行案件提供市场价值参考。

### 四、估价对象

#### 1. 估价对象范围

本次评估以委托人所提供的《广州市不动产登记查册表》等记载，此次需要评估的是天河区新月街17号19号21号23号地下一层18车位共一项车位用途

的房地产，建筑面积合计 12.00 平方米，建筑物装修状况以实地查勘为准。此次估价中不考虑可能存在的限制因素，也不包括室内的动产及房屋的附属设备的评估。

(1) 名称：位于天河区新月街 17 号 19 号 21 号 23 号地下一层 18 车位共一项车位用途房地产。

(2) 坐落：估价对象位于天河区新月街 17 号 19 号 21 号 23 号东方新世界，为东方新世界地下车位，所在共用地东至天府路，南至东方一路，西至东方一路，北至中山大道西。

(3) 规模：共用地面积 1562.72 平方米，建筑面积为 12.00 平方米。

(4) 估价对象其他基本状况详见下表。

序号	地址	不动产权证号	权属人	规划用途	建筑结构	所在层/总楼层	共用地面积 (m <sup>2</sup> )	建筑面积 (m <sup>2</sup> )
1	天河区新月街 17 号 19 号 21 号 23 号地下一层 18 车位	粤 (2016) 广州市不动产权第 02016078 号	李碧如	车位	钢筋混凝土	-1/10	1562.72	12.00
合计								12.00

(5) 其他需要说明的状况：根据委托人提供的资料登载，估价对象未见抵押权登记，根据估价目的，本次估价未考虑抵押权等优先受偿权利对估价结果的影响，设定估价对象是没有拖欠物业管理费、未完结诉讼等其他优先受偿权利。

### 3、土地基本状况：

(1) 四至：所在共用地东至天府路，南至东方一路，西至东方一路，北至中山大道西。

(2) 土地形状：形状为较规则多边形。

(3) 土地基本情况：土地权利类型为国有建设用地使用权，权利性质为出让，地下建筑暂缓征收土地出让金。

(4) 开发程度：估价对象所在宗地地势平坦，所在宗地内开发程度为“六通一平”。

### 4、建筑物基本状况

(1) 房屋建成时间：大约建成于 2011 年。

(2) 建筑结构：钢筋混凝土结构。

(3) 楼层：总楼层为 10 层，估价对象位于-1 层。

(4) 装饰装修：建筑物外墙贴方形砖，地下停车场地面为水泥砂浆抓平，画车位黄线，内墙、天花为乳胶漆。

(5) 设施设备：摄像机监控系统、道闸、固定挡车器、专用应急指示灯、消防、水电等设备较齐全。

(6) 维护状况：估价对象整体维护保养情况较好。

(7) 成新度：现场勘查房屋结构完好，属于完好房，建筑物成新度较高。

(8) 垂直交通设施：电梯、楼梯。

(9) 层高：估价对象层高约 4 米。

(10) 用途：规划用途为车位，小区停车位较紧缺，使用现状较好。

## 5. 区位状况

### (1) 位置状况

估价对象位于天河区新月街 17 号 19 号 21 号 23 号东方新世界，所在共用地东至天府路，南至东方一路，西至东方一路，北至中山大道西。

### (2) 交通状况

估价对象由中山大道西、东方一路和天府路等组成对外交通道路，附近设有“华景新城（BRT）”公交车站，有 B12 路、B16 路、B17 路、B1 路、B20 路等多条公交车线路经过，距离地铁二十一条线“天河公园”站约 900 米，公共交通便利度高。

### (3) 配套状况

估价对象所在区域供水、排水、电力、通讯、道路等基础设施完善，满足各类商服需求。各类饮食、医疗、金融、邮政、文化娱乐等公用服务设施齐全。估价对象位于天河区新月街 17 号 19 号 21 号 23 号东方新世界，所在区域为天河区，商服、住宅较集中，周边主要有棠福万象购物中心、博兴购物广场、希岸酒店、文星酒店、天府路小学、广州市第一一三中学、中国工商银行、中国银行、南方医科大学第三附属医院等配套，市政与生活配套设施完善。

## 五、价值时点及其确定理由

依估价目的、接受估价委托的时间、以及现场查勘时间，确定为 2022 年 06



月 08 日。

## 六、价值定义

本估价报告出具的估价结果是在价值时点当时的市场状况下的房地产市场价值。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、估价原则

### 1. 独立、客观、公正原则

在房地产价格评估时，要求房地产估价师站在中立的立场上，评估出对各方当事人来说均是公平合理的价值。

### 2. 合法原则

在房地产价格评估时，必须确认估价对象有合法的产权，估价对象的用途必须合法，权利人对该房地产在法律上有处分权利。

### 3. 最高最佳利用原则

对估价对象的用途，要坚持在法律上许可、技术上可能、经济上可行、经过充分合理的论证，能使估价对象的价值达到最大化的一种使用。

### 4. 替代原则

在市场竞争机制作用下，某宗房地产的价格，受与其用途相同、区位相近、具有可替代性的其它房地产的价格的影响和牵制，价格趋于相同或一致。

### 5. 价值时点原则

价值时点原则要求房地产估价结果应是估价对象在价值时点时的客观合理价格或价值。

## 八、估价依据

### 1、有关法律、法规和政策依据

(1)《中华人民共和国土地管理法》(中华人民共和国主席令第 28 号, 2019 年 8 月 26 日, 通过关于修改土地管理法、城市房地产管理法的决定, 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》(中华人民共和国主席令第72号, 2019年8月26日, 通过关于修改土地管理法、城市房地产管理法的决定, 2020年1月1日起施行);

(3) 《中华人民共和国民法典》(2020年国家主席令第45号, 2021年1月1日);

(4) 《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, 中华人民共和国主席令第46号颁布, 自2016年12月1日起施行);

(5) 《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, 已于2018年6月4日由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);

(6) 《关于当前形势下进一步做好房地产纠纷案件审判工作的指导意见》的通知(法发〔2009〕42号);

(7) 《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, 已于2009年8月24日由最高人民法院审判委员会第1472次会议通过, 自2009年11月20日起施行)。

## 2、有关估价标准依据

(1) 《房地产估价规范》(国家标准 GB/T50291-2015) (2015年12月1日实施);

(2) 《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013) (2014年2月1日实施)。

## 3、估价委托书等估价委托人提供的资料依据

(1) 《司法委托评估委托书》[(2022)粤0106房评字第00164号];

(2) 《广州市不动产登记查册表》等。

## 4、估价机构、估价师掌握和搜集的有关材料依据

(1) 估价人员现场查勘、调查、收集的相关资料。

## 九、估价方法



根据《房地产估价规程》，房地产估价应在遵循估价原则的前提下，采用科学、合理的方法进行评估，房地产评估的主要方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。

根据估价对象的实际情况，选择适当的评估方法：估价师结合此次评估目的，根据委托人提供的权属证明材料，经过实地勘查，认真的调查分析，选择适当的评估方法：估价对象在估价时已建成，从投入产出比以及建筑环保的角度，无进行开发或再开发的必要，不适用假设开发法评估；估价对象规划用途为车位，历年周边有较多的交易案例，故可选用比较法作为估价方法；估价对象作为车位用途房地产，具备客观收益或潜在收益，相邻区域范围内有较多类似租赁案例，适用收益法评估。估价对象为车位用途，成本法一般适用于评估那些可独立开发建设整体房地产的价值，使用成本法评估单套房地产的价值时容易影响评估精度，故不适宜使用成本法评估。故本次评估对估价对象采用比较法和收益法进行评估。

#### ※比较法

比较法是指在评估估价对象时，根据替代原则，将估价对象与在同一区域内较近时期内已发生交易的类似房地产交易案例进行对照比较，并根据后者已知的价格，参照该房地产的交易情况、期日、区位状况、实物状况以及权益状况等差别，修正得出估价对象的价值时点的房地产价格的方法，通常把由比较法求得的价格称为比较价格。其计算公式为：

估价对象价格 = 交易情况修正系数 × 市场状况调整调整系数 × 区位状况调整系数 × 实物状况调整系数 × 权益状况调整系数 × 可比实例房地产价格

#### ※收益法

收益法是预计估价对象未来的正常收益，选用适当的资本化率将其折现到估价时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

$$\text{其测算公式为： } V = \frac{a}{(r-s)} \times \left[ 1 - \frac{(1+s)^n}{(1+r)^n} \right]$$



式中：V：市场价值（收益价格）  
a：未来第1年末净收益  
r：资本化率（还原利率）  
s：物业租金收益年增长率（ $s \neq r$ ）  
n：收益年限

## 十、估价结果

经估价人员现场查勘和对当地市场进行分析，按照房地产评估的基本原则和估价程序，根据估价对象房地产的特点，采用科学的方法进行评估，得到估价对象房地产在价值时点法定用途、权利完整的情况下，于价值时点2022年06月08日的房地产市场价值为：

评估单价：650,000 元/个；

评估总价：65.00 万元；

（大写：人民币陆拾伍万元整）。



## 十一、注册房地产估价师

姓名	注册证书号	签名	日期
钟启宏	4420200019	 	2022年06月14日
伍世健	4420120169	 	2022年06月14日

## 十二、实地查勘期

实地查勘期：2022年06月08日

### 十三、估价作业日期

估价作业日期：2022年06月08日至2022年06月14日

### 十四、估价报告应用的有效期

自估价报告出具之日起计壹年内有效，即2022年06月14日—2023年06月13日。



## 附件

- 附件 1. 委估房地产位置示意图；
- 附件 2. 委估房地产现场勘验照片；
- 附件 3. 《司法委托评估委托书》[(2022)粤 0106 房评字第 00164 号](复印件)；
- 附件 4. 《广州市不动产登记查册表》等(复印件)；
- 附件 5. 勘验笔录(复印件)；
- 附件 6. 房地产价格评估机构营业执照(复印件)；
- 附件 7. 房地产价格评估机构资格证书(复印件)；
- 附件 8. 房地产估价师注册证书(复印件)。

(本页以下无正文)

二〇二二年六月十四日



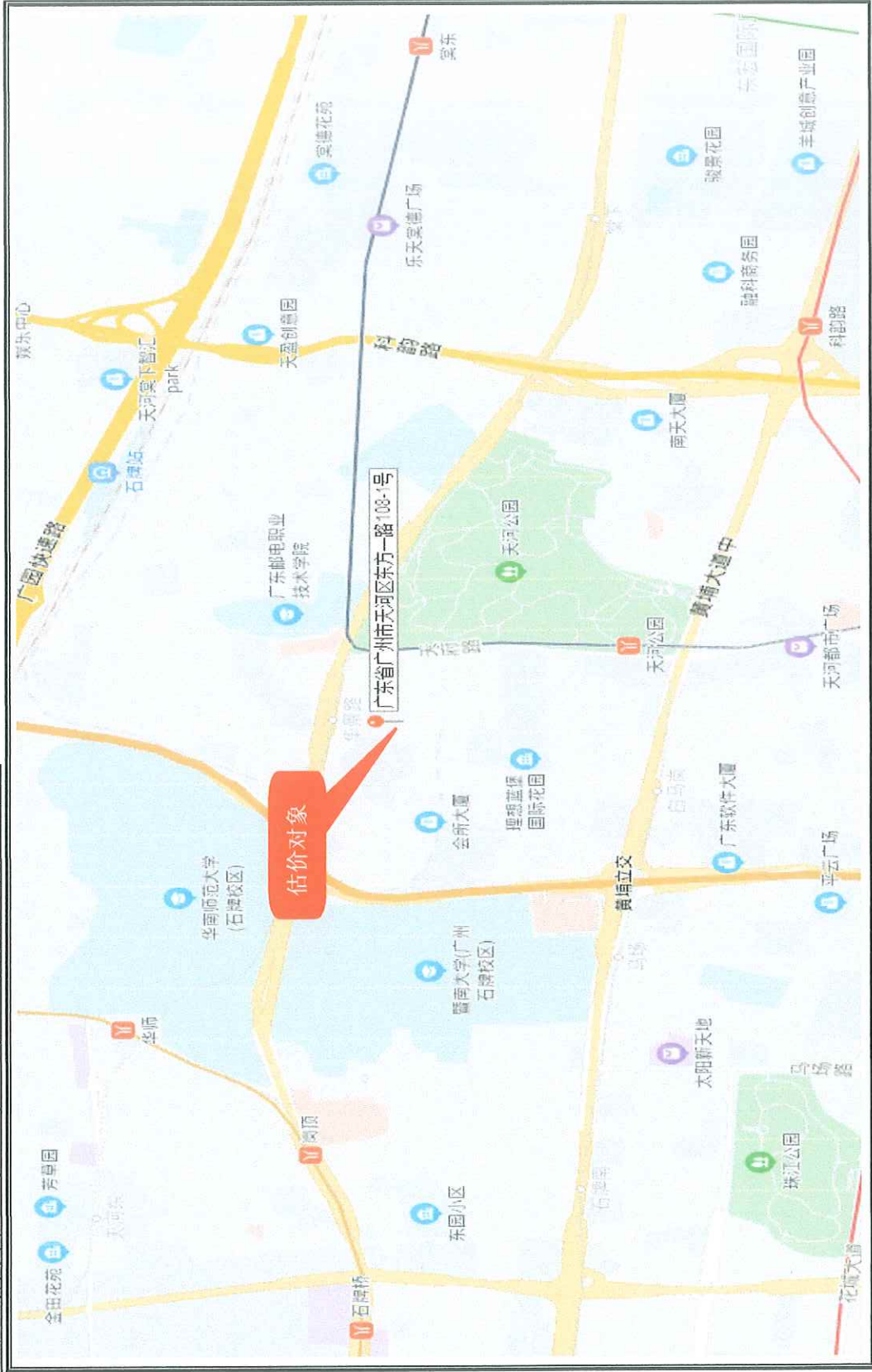




广东金兰德房地产土地资产评估规划有限公司  
TEL: (020) 87607689 FAX: (020) 87697231

### 位置示意图

项目名称: 天河区新月街17号19号21号23号地下一层18车位





















### 现状照片

项目名称: 天河区新月街 17 号 19 号 21 号 23 号地下一层 18 车位

		
估价对象外立面	估价对象现状	估价对象现状
		
估价对象现状	估价对象现状	估价对象现状
		
估价对象现状	估价对象出入口	估价对象出入口
		
估价师现场	所临道路	所临道路



# 广东省广州市天河区人民法院

## 司法委托评估委托书

案号	(2022)粤0106执9663号	委托号	(2022)粤0106房评字第00164号
申请人	刘穗燕	被执行人	李碧如
联系电话	曾 13560066910 林 17817881637	联系电话	13602556060
居住人/承租人/保管人			
受托机构	广东金兰德房地产土地资产评估规划有限公司		
委托事项	广州市天河区新月街17号19号21号23号地下一层18车位		
委托要求	<p>1、评估标的物的市场价值。</p> <p>2、请机构收到本委托书之日起十天内安排现场勘察，并于勘察前五天通知本院执行局（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。</p> <p>3、请于收到委托书之日起三十日内出具评估报告，若超期需向本院执行局（司法委托组）书面说明原因，并申请延期。</p> <p>4、请提供纸质评估报告陆份，评估报告电子版（pdf格式）及标的物照片（jpg格式）请附光盘。</p>		



联系人	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：2016 登记 9424225）



广州市天河区人民法院  
二〇二二年五月二十六日



# 广州市不动产登记查册表

不动产单元号:440106016002GB00006F00150028

坐落:天河区新月街17号19号21号23号地下一层18车位



验证二维码

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 9424225	权属状态: 现势
不动产权证号: 粤(2016)广州市不动产权第02016078号	
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: 2016-11-10	注销时间:

宗地状况	宗地代码: 440106016002GB00049	用途: 商住用地/办公用地
	宗地面积: 96378	宗地四至-南: 1、东方一路; 2、东方三路
	宗地四至-东: 1、天府路; 2、地	宗地四至-北: 1、中山大道; 2、军械库
	宗地四至-西: 1、东方一路; 2、军械库	价格:
	等级:	容积率:
	权利设定方式: 地表	建筑限高:
	建筑密度:	



房地状况	登记类型: 转移登记	登记原因: 购买
	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: /1562.72平方米	幢占地面积/建基面积: 1339.811平方米 /1339.8100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: 10
	所在层: -1	房屋性质: 其它
	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02016078号		
权利人: 李碧如	占有部分: 全部	共有方式: 单独所有
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: SZY\_ZZCX 校对入: 查册时间: 2022-05-17 08:22:04

申请人: 李碧如 查询目的: 仲裁 查册流水号: 20220517nMqj

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:440106016002GB00006F00150028

坐落:天河区新月街17号19号21号23号地下一层18车位

本案没有居住权登记信息数据!

## 登记附记:

\*该房屋已纳入《广州市房屋管理系统》。地下建筑暂缓征收土地出让金。  
此共用土地面积由权属人共同使用。  
另共有面积:2289.1076平方米。

## 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	22 登记 09027155	查封登记时间	2022-05-12
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	(2022)粤0106执9663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	2022-05-11	查封结束时间	2025-05-10
附记	查封该业。		



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:SZY\_ZZCX 校对入: 查册时间:2022-05-17 08:22:04

申请人:李碧如 查询目的:仲裁 查册流水号:20220517nMqj

查询内容:登记 抵押 查封



# 司法委托评估类业务

## 勘验笔录

委托号 (2022) 粤 0106 房评字第 00164 号

委托法院 广州市天河区人民法院

勘验机构: 广东金兰德房地产土地资产评估规划有限公司

勘验时间: 二〇二二年六月八日十一时零分至十一时三十分

勘验地址: 广东省(自治区) 广州市天河区(县、市) 镇(街道、乡)  
路 新月街(段) 17.19.21.23号 东方新世界社区(小区) 村(庄)  
巷 号 幢(大院) 座 栋 梯 房(室) 铺  
地下一层 18 车位 (单位、机构、大楼)

标的物情况:

一、名称、型号、成色等

天河区新月街17号19号21号23号地下一层18车位

二、外观、构造、用料等

外墙为方形砖、钢混结构

三、装修、布局、坐向等

地面为水泥地面, 内墙为乳胶漆

四、用途、使用情况、瑕疵等

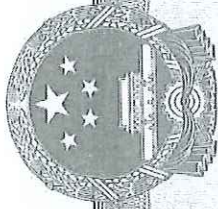
车位用途, 现空置

(其他情未尽情况可见清查表、简图等)

到场当事人签名		标的物指认人签名
申请人:	代理人: 林博敏	
被申请人:	代理人:	
法院签名:	勘验人签名: 钟新宝	
	记录人签名: 马文皓	
	其他人签名:	
(受托机构需至少2人签名)		







编号: S0412021032433G(3-1)

统一社会信用代码

91440000724365611U

# 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 广东金兰德房地产土地资产评估规划有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 王绍华

经营范围 专业技术服务业(具体经营范围请登录广州市商事主体信息公示平台查询,网址: <http://ctx.gd.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 伍佰万元(人民币)

成立日期 2000年06月29日

营业期限 2000年06月29日至长期

住所 广东省广州市越秀区华乐路53号7楼H2房



登记机关

2021年06月11日





# 房地产估价机构备案证书



证书编号: 粤房估备字壹0100030

企业名称: 广东金兰德房地产土地资产评估规划有限公司

统一社会信用代码: 91440000724365611U

法定代表人: 王绍年

注册地址: 广东省广州市越秀区华乐路53号7楼H2房

有效期: 至 2024年05月14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05月14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. 00217059

姓名 / Full name

伍世健

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

441827198402036832

注册号 / Registration No.

4420120169

执业机构 / Employer

广东金兰德房地产土地资产评估规划有限公司

有效期至 / Date of expiry

2024-03-30

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. 00191733

姓名 / Full name

钟启宏

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

440184199005041238

注册号 / Registration No.

4420200019

执业机构 / Employer

广东金兰德房地产土地资产评估规划有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-03-10

持证人签名 / Bearer's signature



