

深圳市中项资产评估房地产土地估价有限公司

ShenZhen China-Project Assets. Real-Estate And Land Appraisal Co., Ltd.

涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：中评报字[2021]第（房）D025号

估价项目名称：惠州市龙丰上排侨湘苑5号楼A座102房、B座101房等共15套房地产于司法拍卖估价目的下的市场价格估价

估价委托人：深圳市罗湖区人民法院

房地产估价机构：深圳市中项资产评估房地产土地估价有限公司

注册房地产估价师：许春秋 注册证号：2220060075

殷鹏烨 注册证号：4420170155

估价报告出具日期：二〇二一年十一月三日

深圳市中项资产评估房地产土地估价有限公司

ShenZhen China-Project Assets.Real-Estate And Land Appraisal Co.,Ltd.

致估价委托人函

深圳市罗湖区人民法院：

承蒙委托，我公司秉承独立客观公正原则，按照国家规定的技术标准和程序，安排注册房地产估价师组成专门小组，对杨林拥有的惠州市龙丰上排侨湘苑5号楼A座102房、B座101房、B座302房、B座303房、B座403房、B座501房、B座601房、B座602房、B座603房及杨大伟拥有的惠州市龙丰上排侨湘苑5号楼C座301房、C座302房、C座303房、C座501房、C座601房、D座601房共15套房地产进行了实地查勘与深入市场调研，在合理的假设下，经全面研究、分析、测算后，已形成房地产估价报告，现将估价基本情况与估价结果报告如下：

一、估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

二、估价对象：惠州市龙丰上排侨湘苑5号楼A座102房、B座101房等共15套房地产（范围为房屋建筑物及其所占用的土地使用权、规模为建筑总面积1,351.08平方米的房地产）。

三、价值时点：二〇二一年十月十五日。

四、价值类型：市场价格。

五、估价方法：比较法。

六、估价结果：惠州市龙丰上排侨湘苑5号楼A座102房、B座101房等共15套房地产（范围为房屋建筑物及其所占用的土地使用权、规模为建筑总面积1,351.08平方米的房地产）于价值时点二〇二一年十月十五日，在与假设和限制条件一致情况下的市场价格为：总价为RMB5,541,438元（大写人民币伍佰伍拾肆万壹仟肆佰叁拾捌元）。详见《估价结果明细表》：

估价结果明细表

序号	估价对象名称	坐落	范围	用途	权利人	产权证书号	建筑面积(m ²)	估价单价(元/m ²)	估价总价(元)
1	侨湘苑5号楼A座102房	惠州市龙丰上排	房屋建筑物及其	住宅	杨林	3730789	79.33	4,000	317,320
2	侨湘苑5号楼B座101房			住宅		3730788	94.77	4,000	379,080
3	侨湘苑5号楼B座302房			住宅		3730787	137.59	4,200	577,878

深圳市中项资产评估房地产土地估价有限公司

ShenZhen China-Project Assets. Real-Estate And Land Appraisal Co., Ltd.

4	侨湘苑 5 号楼 B 座 303 房	所占用的土地 使用权	住宅		3730786	84.73	4,200	355,866	
5	侨湘苑 5 号楼 B 座 403 房		住宅		3730785	84.73	4,200	355,866	
6	侨湘苑 5 号楼 B 座 501 房		住宅		3730784	78.11	4,100	320,251	
7	侨湘苑 5 号楼 B 座 601 房		住宅		3730783	78.11	4,000	312,440	
8	侨湘苑 5 号楼 B 座 602 房		住宅		3730782	104.74	4,000	418,960	
9	侨湘苑 5 号楼 B 座 603 房		住宅		3730781	84.73	4,000	338,920	
10	侨湘苑 5 号楼 C 座 301 房		住宅	杨大伟	3730778	78.11	4,200	328,062	
11	侨湘苑 5 号楼 C 座 302 房		住宅		粤房地权证惠州字 第 1100177054 号	137.59	4,200	577,878	
12	侨湘苑 5 号楼 C 座 303 房		住宅		粤房地权证惠州字 第 1100177055 号	84.73	4,200	355,866	
13	侨湘苑 5 号楼 C 座 501 房		住宅		粤房地权证惠州字 第 1100177056 号	78.11	4,100	320,251	
14	侨湘苑 5 号楼 C 座 601 房		住宅		3730774	78.11	4,000	312,440	
15	侨湘苑 5 号楼 D 座 601 房		住宅		3730771	67.59	4,000	270,360	
合 计					1,351.08	/	5,541,438		

上述估价结果不包含转让时应缴纳的应补地价款、相关交易税费以及可能存在拖欠的物业管理费、水电费用等。

七、与估价结果和使用估价报告有关的特别提示

(一) 本次估价对估价对象的权利人、房地产坐落、房屋用途、建筑面积等以委托人提供的《不动产登记结果》等资料复印件所记载内容为依据，估价人员未能核实原件，该资料的合法性、真实性、完整性由委托人负责，如实际情况与此不符，估价结果需做相应调整。

(二) 估价对象均存在抵押权利。依据相关规范及本次估价目的，不考虑抵押他项权利设立对其房地产价值可能产生的影响因素，设定估价对象均不存在抵押他项权利。

(三) 估价对象均存在查封限制权利。依据相关规范及本次估价目的，不考虑查封限制权利设立对其房地产价值可能产生的影响因素，设定估价对象均不存在查封限制权利。

深圳市中项资产评估房地产土地估价有限公司

ShenZhen China-Project Assets. Real-Estate And Land Appraisal Co., Ltd.

(此页无正文)



深圳市中项资产评估房地产土地估价有限公司

法定代表人： 龚鹏

二〇二一年十一月三日



深圳市中项资产评估房地产土地估价有限公司

ShenZhen China-Project Assets, Real-Estate And Land Appraisal Co., Ltd.

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.....	- 7 -
六、价值类型.....	- 7 -
七、估价原则.....	- 7 -
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.....	- 10 -
十二、实地查勘期.....	- 12 -
十三、估价作业期.....	- 12 -
附 件	- 13 -
1、《深圳市罗湖区人民法院评估委托书》复印件	
2、估价对象位置图复印件	
3、估价对象实地查勘情况及估价对象状况照片复印件	
4、估价对象权属证明复印件	
5、房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件	
6、注册房地产估价师注册证书复印件	

深圳市中项资产评估房地产土地估价有限公司

ShenZhen China-Project Assets.Real-Estate And Land Appraisal Co.,Ltd.

估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

一、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。

二、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，但受到本估价报告中已经说明的估价假设和限制条件的限制。

三、注册房地产估价师与本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。

四、注册房地产估价师对本估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

五、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》、《房地产估价基本术语标准》以及与估价目的相应的房地产估价专项标准进行分析，形成意见和结论，撰写估价报告。

深圳市中项资产评估房地产土地估价有限公司

ShenZhen China-Project Assets. Real-Estate And Land Appraisal Co., Ltd.

估价假设和限制条件

一、一般假设

- (一) 估价对象产权明晰、手续齐全，可在公开市场上自由转让。
- (二) 洽谈交易期间房地产价值将保持稳定。
- (三) 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。
- (四) 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。
- (五) 不考虑特殊买家的额外出价。
- (六) 估价对象不存在抵押权、典权等他项权利。
- (七) 估价对象不存在查封等限制权利。

(八) 估价人员在实地查勘时，对房屋安全、质量缺陷、环境污染等影响估价对象的重大因素给予了必要关注，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对估价对象的建筑物基础和房屋结构进行鉴定、检测的情况下，本次估价假设其无基础、结构方面的重大质量问题，房屋安全且无环境污染。

(九) 估价对象不受可能影响其价值的债权限制或负有法律义务性质的开支所约束；估价结果不包括转让时应缴纳的相关税费，也不包括可能存在的拖欠的物业管理费、治安费用、水电费用等；没有扣除土地出让金。

(十) 本次估价所依据的估价委托人提供的估价对象权属、面积等资料进行了审慎检查，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，假设它们是合法、真实、准确和完整的。

(十一) 委托人未能提供有关估价对象欠缴税金及相关费用（含税收、物业费、水电气费等及其滞纳金）的证明材料，本次估价设定估价对象于价值时点不存在欠缴税金及相关费用的情况。

(十二) 委托人未能提供估价对象是否存在租赁权、用益物权及占有使用情况等的证明材料，估价人员经过尽职调查后亦未能获知相关情况，本次估价假定估价对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况等情形。

二、未定事项假设

深圳市中项资产评估房地产土地估价有限公司

ShenZhen China-Project Assets. Real-Estate And Land Appraisal Co.,Ltd.

委托方提供的《不动产登记结果》等资料未记载估价对象建成时间。经估价人员实地勘察及网上搜寻资料，估价对象竣工日期约为 1992 年，故本次估价以估价人员调查竣工日期为准，即本次估价设定估价对象的建成时间为 1992 年。

三、背离事实假设

(一) 估价对象均存在抵押权利。依据相关规范及本次估价目的，不考虑抵押他项权利设立对其房地产价值可能产生的影响因素，设定估价对象均不存在抵押他项权利。

(二) 估价对象均存在查封限制权利。依据相关规范及本次估价目的，不考虑查封限制权利设立对其房地产价值可能产生的影响因素，设定估价对象均不存在查封限制权利。

四、不相一致假设

本次估价项目不存在不相一致假设，故本估价报告无不相一致假设。

五、依据不足假设

(一) 本次估价对估价对象的权利人、房地产坐落、房屋用途、建筑面积等以委托人提供的《不动产登记结果》等资料复印件所记载内容为依据，估价人员未能核实原件，该资料的合法性、真实性、完整性由委托人负责，如实际情况与此不符，估价结果需做相应调整。

(二) 由于涉案当事人不配合，估价人员无法进入估价对象内部进行查勘，故本次估价设定估价对象侨湘苑 5 号楼 B 座 302 房、5 号楼 B 座 602 房、5 号楼 C 座 302 房内部布局均为三房两厅一厨一卫一阳台、其它内部布局均为两房两厅一厨一卫一阳台，室内装饰装修为简单装修；若实际内部布局及装饰装修与该设定情形不一致，以实际情况为准。

六、估价报告使用限制

(一) 本报告确定的估价结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，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。本估价报告估价结果为 RMB5,541,438 元（大写人民币伍佰伍拾肆万壹仟肆佰叁拾捌元整），按照既定目的提供给估价委托人使用，若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后作必要调整甚至重新估价。

(二) 本报告包括致估价委托人函、估价师声明、估价假设和限制条件、估价结果报告和附件共五部分，必须完整使用方为有效，对部分使用本报告而导致的损失，我公

深圳市中项资产评估房地产土地估价有限公司

ShenZhen China-Project Assets.Real-Estate And Land Appraisal Co.,Ltd.
司不承担责任。

(三) 使用本报告有关人士，如有疑问可向本公司咨询，任何其它单位或个人发表的意见不代表我公司。如因报告使用不当引起的任何法律、民事责任等与估价机构无关，同时，估价机构保留追究因报告使用不当给估价机构造成损失的法律責任。

(四) 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，评估结果应当进行相应调整后才会使用。

(五) 本估价报告使用期限应自估价报告出具之日起计算一年内有效。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，如果估价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。

(六) 估价委托人应当按照法律规定和本报告载明的用途、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。

深圳市中项资产评估房地产土地估价有限公司

ShenZhen China-Project Assets. Real-Estate And Land Appraisal Co., Ltd.

估价结果报告

一、估价委托人

名称：深圳市罗湖区人民法院

二、房地产估价机构

机构名称：深圳市中项资产评估房地产土地估价有限公司

法定代表人：龚鹏

住所：深圳市福田区侨香三道国华大厦 28G

资质等级：壹级

资质证书编号：粤建房估深备[2017]0003号

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的市场价格。

四、估价对象

估价对象为惠州市龙丰上排侨湘苑 5 号楼 A 座 102 房、B 座 101 房等共 15 套房地产。

(一) 估价对象范围

- 1、土地：房屋建筑物合计为 1,351.08 平方米分摊占用的土地使用权面积。
- 2、房屋：建筑面积合计为 1,351.08 平方米的房屋建筑物。

(二) 估价对象基本状况

估价对象名称	坐落	范围	用途	权利人	产权证书号	建筑面积 (m ²)	抵押、查封情况
侨湘苑 5 号楼 A 座 102 房	惠州市龙丰上排	房屋建筑物及其所占用的土地使用权	住宅	杨林	3730789	79.33	估价对象存在抵押他项权利，抵押权人为中
侨湘苑 5 号楼 B 座 101 房			住宅		3730788	94.77	
侨湘苑 5 号楼 B 座 302 房			住宅		3730787	137.59	
侨湘苑 5 号楼 B 座 303 房			住宅		3730786	84.73	
侨湘苑 5 号楼 B 座 403 房			住宅		3730785	84.73	
侨湘苑 5 号楼 B 座 501 房			住宅		3730784	78.11	

深圳市中项资产评估房地产土地估价有限公司

ShenZhen China-Project Assets.Real-Estate And Land Appraisal Co.,Ltd.

侨湘苑 5 号楼 B 座 601 房			住宅		3730783	78.11	国银行深圳市分行；估价对象存在查封限制权利，查封机关为深圳市罗湖区人民法院。
侨湘苑 5 号楼 B 座 602 房			住宅		3730782	104.74	
侨湘苑 5 号楼 B 座 603 房			住宅		3730781	84.73	
侨湘苑 5 号楼 C 座 301 房			住宅	杨大伟	3730778	78.11	
侨湘苑 5 号楼 C 座 302 房			住宅		粤房地权证惠州字第 1100177054 号	137.59	
侨湘苑 5 号楼 C 座 303 房			住宅		粤房地权证惠州字第 1100177055 号	84.73	
侨湘苑 5 号楼 C 座 501 房			住宅		粤房地权证惠州字第 1100177056 号	78.11	
侨湘苑 5 号楼 C 座 601 房			住宅		3730774	78.11	
侨湘苑 5 号楼 D 座 601 房			住宅		3730771	67.59	
合 计						1,351.08	---

(三) 土地基本状况

名称	四至	形状	土地使用期限	开发程度
侨湘苑 5 号楼 A 座 102 房、B 座 101 房等共 15 套房地产	东至交委宿舍、南至成华苑、西至红花湖路、北至天元大厦	不规则多边形	/	红线外“六通”，红线内已建成侨湘苑小区

(三) 建筑物基本状况

1、建成时间：1992 年。

2、建筑结构：钢筋混凝土。

3、设备设施：于价值时点估价人员现场勘查时，估价对象侨湘苑水、电、通讯、消防等设施较齐全，所在建筑物无电梯，实地查勘之日设施设备仍正常使用。

4、空间布局及装饰装修：估价对象所在建筑物总楼层均为 8 层，估价对象分别位于第 1、3-6 层；外墙均为马赛克。本次估价设定上述估价对象侨湘苑 5 号楼 B 座 302 房、5 号楼 B 座 602 房、5 号楼 C 座 302 房内部布局均为三房两厅一厨一卫一阳台、其它内部布局均为两房两厅一厨一卫一阳台，设定室内装修均为简单装修。设定室内装修如下：厅：地面为地砖，内墙为刷白，天花为刷白；房间：地面为地砖，内墙为刷白，天花为刷白；厨房、卫生间：地面均为地砖，内墙均为瓷片贴面和乳胶漆，天花均为乳胶漆。门窗：入户门均为防盗门，窗为铝合金玻璃窗。估价对象维护保养均一般，空间布局及室内交通流线合理。所用材料或饰物的质量以及装饰装修工程施工质量均一般。

深圳市中项资产评估房地产土地估价有限公司

ShenZhen China-Project Assets. Real-Estate And Land Appraisal Co., Ltd.

5、维护状况:

估价对象侨湘苑维护状况一般。地基基础保持稳定,无明显不均匀沉降;承重墙体、梁、柱、楼板等完好,无明显受力裂缝和变形,非承重墙体、出屋面楼梯间墙体完好(或有轻微裂缝),装修为简单装修、设备设施较齐全,个别部分有轻微损坏,简单修复即可使用,管道畅通,现状一般。估价对象使用正常。

五、价值时点

本报告的价值时点为二〇二一年十月十五日,系根据实地勘察日期确定。

六、价值类型

本次估价采用的价值类型为估价对象在价值时点二〇二一年十月十五日的房地产的市场价格。

市场价格是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。其形成条件如下:

1、适当的营销——估价对象以适当的方式在市场上进行了展示,展示的时间长度可能随着市场状况而变化,但足以使估价对象引起一定数量的潜在买者的注意。

2、熟悉情况——买方和卖方都了解估价对象并熟悉行情,买方不是盲目地购买,卖方也不是盲目地出售。

3、谨慎行事——买方和卖方都是冷静、理性、谨慎的,没有感情用事。

4、不受强迫——买方和卖方都是出于自发需要进行交易的,买方不是急于购买(不是非买不可),卖方不是急于出售(不是非卖不可),同时买方不是被迫地从特定的卖方那里购买财产,卖方不是被迫地将估价对象卖给特定的买方。

5、公平交易——买方和卖方都是出于自己利益的需要进行估价对象交易的,没有诸如亲友之间、母子公司之间、业主与租户之间等特殊或特别的关系,不是关联交易。

七、估价原则

(一) 独立、客观、公正原则,是指估价机构和估价师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。

(二) 合法原则,是指估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。

(三) 价值时点原则,是指估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。

深圳市中项资产评估房地产土地估价有限公司

ShenZhen China-Project Assets. Real-Estate And Land Appraisal Co., Ltd.

(四) 最高最佳利用原则，是指估价结果是在估价对象最高最佳利用状态下的价值或价格。

(五) 替代原则，是指估价结果与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差在合理范围内。

八、估价依据

(一) 法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（自 2016 年 12 月 1 日起施行）；
2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019 年 08 月 26 日第三次修正）；
3. 《中华人民共和国土地管理法》（2019 年 08 月 26 日第三次修正）；
4. 《中华人民共和国民法典》（自 2021 年 1 月 1 日起实施）；
5. 《中华人民共和国城乡规划法》（自 2008 年 1 月 1 日起施行）；
6. 《财政部国家发展改革委关于清理规范一批行政事业性收费有关政策的通知》；
财税〔2017〕20 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》（法释〔2018〕15 号）；
8. 《中华人民共和国个人所得税法实施条例》（2011 年 9 月 1 日修改施行）；
9. 《关于全面推开营业税改征增值税试点有关征收管理事项的公告》（国家税务总局公告 2016 年第 23 号）；
10. 《中华人民共和国印花税法暂行条例》（自 2008 年 10 月 1 日起实施）；
11. 《国务院关于统一内外资企业和个人城市维护建设税和教育费附加制度的通知》（自 2010 年 12 月 1 日起施行）；
12. 《广东省地方教育附加征收使用管理暂行办法》（自 2011 年 01 月 01 日起实施）；
13. 国家及惠州市其它有关房地产的政策和法规。

(二) 技术规范、规章类依据

1. 中华人民共和国国家标准《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. 《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）。

深圳市中项资产评估房地产土地估价有限公司

ShenZhen China-Project Assets. Real-Estate And Land Appraisal Co., Ltd.

(三) 委托方提供的资料

1. 《深圳市罗湖区人民法院评估委托书》；
2. 《不动产登记结果》复印件；
3. 委托方提供的其它资料。

(四) 估价机构掌握的依据

估价人员实地查勘时获得的有关资料。

九、估价方法

(一) 估价方法的选取

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、假设开发法和基准地价修正法等。

估价对象住宅、办公同类房地产有较多交易实例，宜采用比较法。

比较法是选取一定数量的可比实例，然后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。

估价对象车库为收益性房地产，宜采用收益法进行估价。

收益法是预测估价对象的未来收益，然后利用合适的报酬率或资本化率、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。

(二) 简要测算过程（以“侨湘苑5号楼B座403房”为例）

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，对可比实例成交价格建立比较基础，依次对可比实例成交价格进行交易情况修正、市场状况调整和房地产状况调整后得到估价对象比较价值。

比较价值=可比实例成交价值×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

=可比实例成交价值×交易情况修正系数×市场状况调整系数×（区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数）

针对估价对象的功能及特点，估价人员对与估价对象在同一楼盘小区内的类似房地产进行了市场调查和比较分析，从中选取可比性较强的三个实例，修正结果如下：

比较因素	估价对象	可比实例一		可比实例二		可比实例三	
		金蕾小区		东江苑		竹园花苑	
		得分	调整系数	得分	调整系数	得分	调整系数

深圳市中项资产评估房地产土地估价有限公司

ShenZhen China-Project Assets.Real-Estate And Land Appraisal Co.,Ltd.

交易价格	--	4,302		3,837		4,471	
交易情况	100	100	1.00	100	1.00	100	1.00
市场状况	100	100	1.00	100	1.00	100	1.00
区位状况	100	100	1.0000	100	1.0000	100	1.0000
实物状况	100	103	0.9709	100.5	0.9950	98.5	1.0152
权益状况	100	100	1.0000	100	1.0000	100	1.0000
调整后价格		4,177		3,818		4,539	
比较价值 (元/平方米) (取整至百位)	权重	1/3		1/3		1/3	
		4,200					

十、估价结果

比较法是通过价值时点房地产市场可比实例的成交价格的基础上进行修正来确定估价对象价值的，取值依据及估价结果可靠，故本次取比较法作为最终估价结果。

综上所述，举例中的估价对象“侨湘苑5号楼B座403房”估价单价为4,200元/平方米；另估价对象所在楼栋总层数均为8层，估价对象主要分布在1、3、4、5、6层；而根据市场调查及估价师经验，楼梯住宅一般以第3层、第4层为最佳楼层，故本次测算以第3层、第4层为基准，每上升或每降低一层递减100元/平方米，从而得到各估价对象的估价单价，详见报告中的《估价结果明细表》。

估价对象惠州市龙丰上排侨湘苑5号楼A座102房、B座101房等共15套房地产(范围为房屋建筑物及其所占用的土地使用权、规模为建筑面积为1,351.08平方米的房地产)于价值时点二〇二一年十月十五日，在与假设和限制条件一致情况下的市场价格为：总价为RMB5,541,438元(大写人民币伍佰伍拾肆万壹仟肆佰叁拾捌元)。详见《估价结果明细表》：

估价结果明细表

序号	估价对象名称	坐落	范围	用途	权利人	产证书号	建筑面积(m ²)	估价单价(元/m ²)	估价总价(元)
1	侨湘苑5号楼A座102房	惠州市龙丰上排	房屋建筑物及其所占用的土地使	住宅	杨林	3730789	79.33	4,000	317,320
2	侨湘苑5号楼B座101房			住宅		3730788	94.77	4,000	379,080
3	侨湘苑5号楼B座302房			住宅		3730787	137.59	4,200	577,878
4	侨湘苑5号楼B座303房			住宅		3730786	84.73	4,200	355,866
5	侨湘苑5号楼B座403房			住宅		3730785	84.73	4,200	355,866

深圳市中项资产评估房地产土地估价有限公司

ShenZhen China-Project Assets. Real-Estate And Land Appraisal Co., Ltd.

6	侨湘苑 5 号楼 B 座 501 房	用 权	住宅	杨 大 伟	3730784	78.11	4,100	320,251	
7	侨湘苑 5 号楼 B 座 601 房		住宅		3730783	78.11	4,000	312,440	
8	侨湘苑 5 号楼 B 座 602 房		住宅		3730782	104.74	4,000	418,960	
9	侨湘苑 5 号楼 B 座 603 房		住宅		3730781	84.73	4,000	338,920	
10	侨湘苑 5 号楼 C 座 301 房		住宅		3730778	78.11	4,200	328,062	
11	侨湘苑 5 号楼 C 座 302 房		住宅		粤房地权证惠州字 第 1100177054 号	137.59	4,200	577,878	
12	侨湘苑 5 号楼 C 座 303 房		住宅		粤房地权证惠州字 第 1100177055 号	84.73	4,200	355,866	
13	侨湘苑 5 号楼 C 座 501 房		住宅		粤房地权证惠州字 第 1100177056 号	78.11	4,100	320,251	
14	侨湘苑 5 号楼 C 座 601 房		住宅		3730774	78.11	4,000	312,440	
15	侨湘苑 5 号楼 D 座 601 房		住宅		3730771	67.59	4,000	270,360	
合 计					1,351.08	/	5,541,438		

上述估价结果不包含转让时应缴纳的应补地价款、相关交易税费以及可能存在的拖欠的物业管理费、水电费用等。

十一、注册房地产估价师

(一) 执行估价的注册房地产估价师

姓 名	注册号	签 名	签名日期
许春秋	2220060075	许春秋	2021.11.3
殷鹏辉	4420170155	殷鹏辉	2021.11.3

(二) 协助估价的人员

姓 名	相关资格或职称	签 名	签名日期
陈玉超	估价人员	陈玉超	2021.11.3

深圳市中项资产评估房地产土地估价有限公司

ShenZhen China-Project Assets. Real-Estate And Land Appraisal Co.,Ltd.

十二、实地查勘期

估价人员对估价对象实地查勘期为自进入估价对象现场之日二〇二一年十月十五日至完成实地查勘之日二〇二一年十月十五日止。

十三、估价作业期

自进入估价对象现场之日二〇二一年十月十五日至估价报告出具之日二〇二一年十一月三日止。

深圳市中项资产评估房地产土地估价有限公司

ShenZhen China-Project Assets. Real-Estate And Land Appraisal Co., Ltd.

附 件

- 1、《深圳市罗湖区人民法院评估委托书》复印件
- 2、估价对象位置图复印件
- 3、估价对象实地查勘情况及估价对象状况照片复印件
- 4、估价对象权属证明复印件
- 5、房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件
- 6、注册房地产估价师注册证书复印件

深圳市罗湖区人民法院

评估委托书



0002804

编号:

案号	(2010)罗法执字第1159号		案由	强制执行
申请执行人	广东信达律师事务所		联系人	李俊
			电话	10676511111
被执行人	李俊		联系人	
			电话	
执行依据	()深法执字第 号 书			
委托评估财产名称	深圳市宝安区西乡街道西乡社区西乡社区居委会			
委托评估财产所在地	深圳市宝安区西乡街道西乡社区西乡社区居委会			
委托评估财产所有人	深圳市宝安区西乡街道西乡社区西乡社区居委会			
委托方	承办人	李俊	电话	7541121
	名称	深圳市宝安区西乡街道西乡社区西乡社区居委会		
申签单位 (委托方)	联系人	李俊	电话	51551111
	申签确认	年 月 日		承办人名
庭长审批意见	年 月 日			
局长审批意见				
主管院长审批意见				

第三联 受委托人

估价对象实地查勘情况及估价对象状况照片

实地查勘情况：估价人员于二〇二一年十月十五日对估价对象进行了实地查勘。

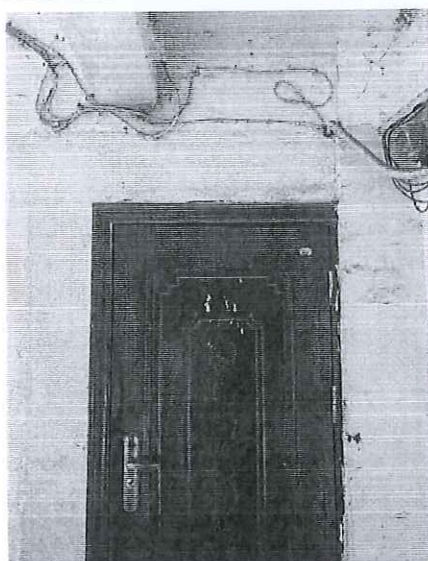
估价对象外部状况及周边景观照片



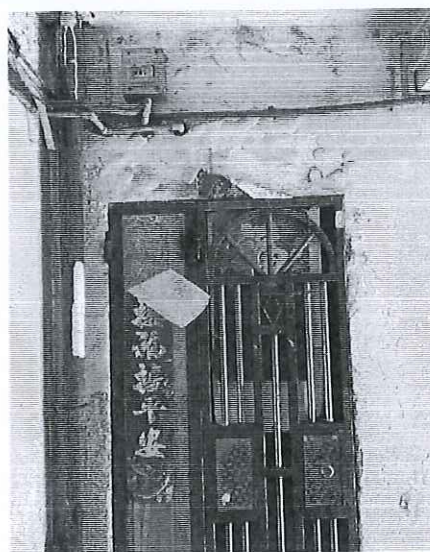
估价对象住宅所在建筑物外观



估价对象住宅所在建筑物单元门



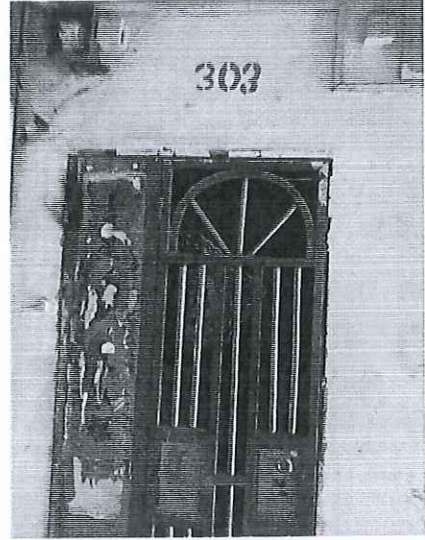
入户门



入户门



入户门



入户门



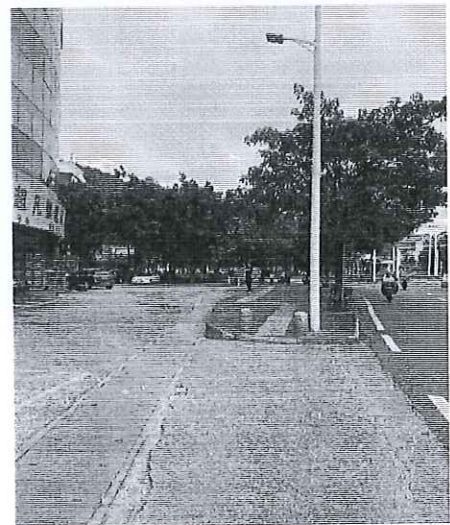
入户门



入户门



估价对象周边环境



估价对象周边环境

不动产登记结果

查档编号: 202109030839

面积单位: 平方米

权利人	杨林		
产权证书号	3730789		
取得方式	93购买		
共有情况	全部	登记时间	1993年05月12日
不动产单元号 (房屋编号)	0011257300001		
自然状况	坐落	惠州市龙丰上排侨湘苑5号楼A座102房	
	房屋结构	钢筋混凝土	总层数 8
	建筑面积	79.33	套内建筑面积
	房屋规划用途		宗地面积
	权利类型		权利性质
	备注		
电脑状态	*抵押情况: 1、抵押权人: 中国银行深圳市分行; 抵押方式: 一般抵押; 债务履行期限(债权确定期间): 1996-10-10 00:00:00 至 2000-10-10 00:00:00; 债权数额: ----; 业务宗号: (996)0330; 登记证明号: ----; 登记时间: 2008-06-17 11:02:44。		
	*查封情况: 1、查封 查封文号: (2020)粤0303执7159号; 收文时间: 2020-12-11 17:23:43; 查封起始时间: 2020年12月11日; 查封结束时间: 2023年12月10日; 查封单位: 深圳市罗湖区人民法院; 申请执行人: 中国华融资产管理股份有限公司深圳市分公司 查封范围: 全部 ----; 查封期限: 3年。		

- 说明: 1、本查询结果经涂改无效, 仅供申请人参考, 不做抵押、转移过户、变更、裁定等登记依据使用。
2、上述结果仅限惠城区内发证后已接收的权属登记信息, 本信息有效期截止日到电脑打印时间为止。
3、本查询结果的申请人及持有人对本结果负有妥善保管、正当使用的义务, 因保管不善或不当使用造成的伤害或损失责任自负。
4、查询数据来源于“惠州市不动产登记信息管理基础平台”。

申请人: 深圳市罗湖区人民法院

电脑查档人: 郑丹丹

打印时间: 2021年09月03日 10:59:55



不动产登记结果

面积单位：平方米

查档编号：202109030837

权利人	杨林		
产权证书号	3730788		
取得方式	92购买		
共有情况	全部	登记时间	
不动产单元号 (房屋编号)	0011336000001		
自然状况	坐落	惠州市龙丰上排“侨湘苑”5号楼B座101房	
	房屋结构	钢筋混凝土	总层数 8
	建筑面积	94.77	套内建筑面积
	房屋规划用途		宗地面积
	权利类型		权利性质
	备注		
电脑状态	<p>*抵押情况： 1、抵押权人：中国银行深圳市分行；抵押方式：最高额抵押；债务履行期限（债权确定期间）：1996-10-10 00:00:00 至 2000-10-10 00:00:00；债权数额：1000万元；业务宗号：(96) 330G；登记证明号：----；登记时间：----。</p> <p>*查封情况： 1、查封 查封文号：(2020)粤0303执7159号；收文时间：2020-12-11 17:23:43；查封起始时间：2020年12月11日；查封结束时间：2023年12月10日；查封单位：深圳市罗湖区人民法院；申请执行人：中国华融资产管理股份有限公司深圳市分公司 查封范围：全部 ----；查封期限：3年。</p>		

说明：1、本查询结果经涂改无效，仅供申请人参考，不做抵押、转移过户、变更、裁定等登记依据使用。
 2、上述结果仅限惠城区内发证后已接收的权属登记信息，本信息有效期截止日到电脑打印时间为止。
 3、本查询结果的申请人及持有人对本结果负有妥善保管、正当使用的义务，因保管不善或不当使用造成的伤害或损失责任自负。
 4、查询数据来源于“惠州市不动产登记信息管理基础平台”。

申请人：深圳市罗湖区人民法院

电脑查档人：郑丹丹
 打印时间：2021年09月03日 10:59:31



不动产登记结果

面积单位：平方米

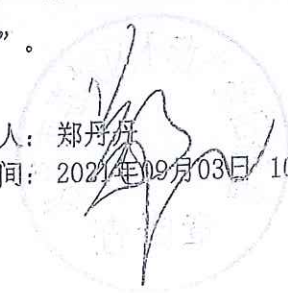
查档编号：202109030836

权利人	杨林		
产权证书号	3730787		
取得方式	92购买		
共有情况	全部	登记时间	
不动产单元号 (房屋编号)	0011336600001		
自然状况	坐落	惠州市龙丰上排侨湘苑5号楼B座302房	
	房屋结构	钢筋混凝土	总层数 8
	建筑面积	137.59	套内建筑面积
	房屋规划用途		宗地面积
	权利类型		权利性质
	备注		
电脑状态	<p>*抵押情况： 1、抵押权人：中国银行深圳市分行；抵押方式：最高额抵押；债务履行期限（债权确定期间）：1996-10-10 00:00:00 至 2000-10-10 00:00:00；债权数额：1000万元；业务宗号：（96）330F；登记证明号：----；登记时间：----。</p> <p>*查封情况： 1、查封 查封文号：（2020）粤0303执7159号；收文时间：2020-12-11 17:23:43；查封起始时间：2020年12月11日；查封结束时间：2023年12月10日；查封单位：深圳市罗湖区人民法院；申请执行人：中国华融资产管理股份有限公司深圳市分公司 查封范围：全部 ----；查封期限：3年。</p>		

说明：1、本查询结果经涂改无效，仅供申请人参考，不做抵押、转移过户、变更、裁定等登记依据使用。
 2、上述结果仅限惠城区内发证后已接收的权属登记信息，本信息有效期截止日到电脑打印时间为止。
 3、本查询结果的申请人及持有人对本结果负有妥善保管、正当使用的义务，因保管不善或不当使用造成的伤害或损失责任自负。
 4、查询数据来源于“惠州市不动产登记信息管理基础平台”。

申请人：深圳市罗湖区人民法院

电脑查档人：郑丹丹
 打印时间：2021年09月03日 10:59:04



不动产登记结果

查档编号：202109030834

面积单位：平方米

权利人	杨林		
产权证书号	3730785		
取得方式	92购买		
共有情况	全部	登记时间	
不动产单元号 (房屋编号)	0011336800001		
自然状况	坐落	惠州市龙丰上排侨湘苑5号楼B座403房	
	房屋结构	钢筋混凝土	总层数 8
	建筑面积	84.73	套内建筑面积
	房屋规划用途		宗地面积
	权利类型		权利性质
	备注		
电脑状态	<p>*抵押情况： 1、抵押权人：中国银行深圳市分行；抵押方式：最高额抵押；债务履行期限（债权确定期间）：1996-10-10 00:00:00 至 2000-10-10 00:00:00；债权数额：1000万元；业务宗号：(96) 330D；登记证明号：----；登记时间：----。</p> <p>*查封情况： 1、查封 查封文号：(2020)粤0303执7159号；收文时间：2020-12-11 17:23:43；查封起始时间：2020年12月11日；查封结束时间：2023年12月10日；查封单位：深圳市罗湖区人民法院；申请执行人：中国华融资产管理股份有限公司深圳市分公司 查封范围：全部 ----；查封期限：3年。</p>		

说明：1、本查询结果经涂改无效，仅供申请人参考，不做抵押、转移过户、变更、裁定等登记依据使用。
 2、上述结果仅限惠城区内发证后已接收的权属登记信息，本信息有效期截止日到电脑打印时间为止。
 3、本查询结果的申请人及持有人对本结果负有妥善保管、正当使用的义务，因保管不善或不当使用造成的伤害或损失责任自负。
 4、查询数据来源于“惠州市不动产登记信息管理基础平台”。

申请人：深圳市罗湖区人民法院

电脑查档人：郑丹丹

打印时间：2021年09月03日 10:58:22

不动产登记结果

面积单位：平方米

查档编号：202109030833

权利人	杨林		
产权证书号	3730784		
取得方式	92购买		
共有情况	全部	登记时间	
不动产单元号 (房屋编号)	0011336900001		
自然状况	坐落	惠州市龙丰上排侨湘苑5号楼B座501房	
	房屋结构	钢筋混凝土	总层数 8
	建筑面积	78.11	套内建筑面积
	房屋规划用途		宗地面积
	权利类型		权利性质
	备注		
电脑状态	<p>*抵押情况： 1、抵押权人：中国银行深圳市分行；抵押方式：最高额抵押；债务履行期限（债权确定期间）：1996-10-10 00:00:00 至 2000-10-10 00:00:00；债权数额：1000万元；业务宗号：（96）330C；登记证明号：----；登记时间：----。</p> <p>*查封情况： 1、查封 查封文号：（2020）粤0303执7159号；收文时间：2020-12-11 17:23:43；查封起始时间：2020年12月11日；查封结束时间：2023年12月10日；查封单位：深圳市罗湖区人民法院；申请执行人：中国华融资产管理股份有限公司深圳市分公司 查封范围：全部 ----；查封期限：3年。</p>		

说明：1、本查询结果经涂改无效，仅供申请人参考，不做抵押、转移过户、变更、裁定等登记依据使用。
 2、上述结果仅限惠城区内发证后已接收的权属登记信息，本信息有效期截止日到电脑打印时间为止。
 3、本查询结果的申请人及持有人对本结果负有妥善保管、正当使用的义务，因保管不善或不当使用造成的伤害或损失责任自负。
 4、查询数据来源于“惠州市不动产登记信息管理基础平台”。

申请人：深圳市罗湖区人民法院

电脑查档人：郑丹丹
 打印时间：2021年09月03日 10:57:56



不动产登记结果

面积单位：平方米

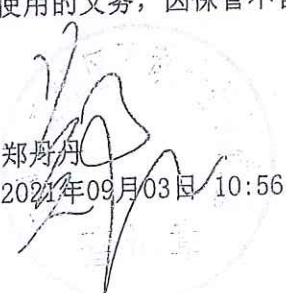
查档编号：202109030828

权利人	杨林		
产权证书号	3730783		
取得方式	92购买		
共有情况	全部	登记时间	
不动产单元号 (房屋编号)	0011294200001		
自然状况	坐落	惠州市龙丰上排侨湘苑5号楼B座601房	
	房屋结构	钢筋混凝土	总层数 8
	建筑面积	78.11	套内建筑面积
	房屋规划用途		宗地面积
	权利类型		权利性质
	备注		
电脑状态	<p>*抵押情况： 1、抵押权人：中国银行深圳市分行；抵押方式：最高额抵押；债务履行期限（债权确定期间）：1996-10-10 00:00:00 至 2000-10-10 00:00:00；债权数额：1000万元；业务宗号：（96）330B；登记证明号：----；登记时间：----。</p> <p>*查封情况： 1、查封 查封文号：（2020）粤0303执7159号；收文时间：2020-12-11 17:23:43；查封起始时间：2020年12月11日；查封结束时间：2023年12月10日；查封单位：深圳市罗湖区人民法院；申请执行人：中国华融资产管理股份有限公司深圳市分公司 查封范围：全部 ----；查封期限：3年。</p>		

说明：1、本查询结果经涂改无效，仅供申请人参考，不做抵押、转移过户、变更、裁定等登记依据使用。
 2、上述结果仅限惠城区内发证后已接收的权属登记信息，本信息有效期截止日到电脑打印时间为止。
 3、本查询结果的申请人及持有人对本结果负有妥善保管、正当使用的义务，因保管不善或不当使用造成的伤害或损失责任自负。
 4、查询数据来源于“惠州市不动产登记信息管理基础平台”。

申请人：深圳市罗湖区人民法院

电脑查档人：郑丹丹
 打印时间：2021年09月03日 10:56:50



不动产登记结果

面积单位：平方米

查档编号：202109030831

权利人	杨林		
产权证书号	3730782		
取得方式	92购买		
共有情况	全部	登记时间	
不动产单元号 (房屋编号)	0011294500001		
自然状况	坐落	惠州市龙丰上排侨湘苑5号楼B座602房	
	房屋结构	钢筋混凝土	总层数 8
	建筑面积	104.74	套内建筑面积
	房屋规划用途		宗地面积
	权利类型		权利性质
	备注		
电脑状态	*抵押情况： 1、抵押权人：中国银行深圳市分行；抵押方式：最高额抵押；债务履行期限（债权确定期间）：1996-10-10 00:00:00 至 2000-10-10 00:00:00；债权数额：1000万元；业务宗号：(96) 330A； 登记证明号：----；登记时间：----。		
	*查封情况： 1、查封 查封文号：(2020)粤0303执7159号；收文时间：2020-12-11 17:23:43；查封起始时间：2020年12月11日；查封结束时间：2023年12月10日；查封单位：深圳市罗湖区人民法院；申请执行人：中国华融资产管理股份有限公司深圳市分公司 查封范围：全部 ----；查封期限：3年。		

说明：1、本查询结果经涂改无效，仅供申请人参考，不做抵押、转移过户、变更、裁定等登记依据使用。
2、上述结果仅限惠城区内发证后已接收的权属登记信息，本信息有效期截止日到电脑打印时间为止。
3、本查询结果的申请人及持有人对本结果负有妥善保管、正当使用的义务，因保管不善或不当使用造成的
伤害或损失责任自负。
4、查询数据来源于“惠州市不动产登记信息管理基础平台”。

申请人：深圳市罗湖区人民法院

电脑查档人：郑丹丹
打印时间：2021年09月08日 10:57:28

不动产登记结果

面积单位：平方米

查档编号：202109030814

权利人	杨大伟		
产权证书号	3730778		
取得方式	1992购买		
共有情况	全部	登记时间	1993年05月12日
不动产单元号 (房屋编号)	0011296000001		
自然状况	坐落	惠州市上排侨湘苑5号楼C座301房	
	房屋结构	钢筋混凝土	总层数 8
	建筑面积	78.11	套内建筑面积
	房屋规划用途		宗地面积
	权利类型		权利性质
	备注		
电脑状态	<p>*抵押情况： 1、抵押权人：中国银行深圳市分行；抵押方式：一般抵押；债务履行期限（债权确定期间）：1996-10-10 00:00:00 至 2000-10-10 00:00:00；债权数额：----；业务宗号：(1996)0330；登记证明号：----；登记时间：2008-06-17 11:01:39。</p> <p>*查封情况： 1、查封 查封文号：(2020)粤0303执7159号；收文时间：2020-12-11 17:23:43；查封起始时间：2020年12月11日；查封结束时间：2023年12月10日；查封单位：深圳市罗湖区人民法院；申请执行人：中国华融资产管理股份有限公司深圳市分公司 查封范围：全部 ----；查封期限：3年。</p> <p>*挂失情况： 1, 申请人：杨大伟，挂失时间：2012-12-04 11:53:46, 原因： 遗失，</p>		

说明：1、本查询结果经涂改无效，仅供申请人参考，不做抵押、转移过户、变更、裁定等登记依据使用。
 2、上述结果仅限惠城区内发证后已接收的权属登记信息，本信息有效期截止日到电脑打印时间为止。
 3、本查询结果的申请人及持有人对本结果负有妥善保管、正当使用的义务，因保管不善或不当使用造成的伤害或损失责任自负。
 4、查询数据来源于“惠州市不动产登记信息管理基础平台”。

申请人：深圳市罗湖区人民法院

电脑查档人：郑丹丹
 打印时间：2021年09月03日 11:00:32

不动产登记结果

查档编号：202109030910

面积单位：平方米

权利人	杨大伟		
产权证书号	粤房地权证惠州字第1100177055号		
取得方式	1992年购买		
共有情况	单独所有	登记时间	2013年03月26日
不动产单元号 (房屋编号)	0011296400001		
自然状况	坐落	惠州市上排侨湘苑5号楼C座303房	
	房屋结构	钢筋混凝土	总层数 8
	建筑面积	84.73	套内建筑面积
	房屋规划用途	住宅	宗地面积
	权利类型		权利性质
	备注		
电脑状态	<p>*抵押情况： 1、抵押权人：中国银行深圳市分行；抵押方式：最高额抵押；债务履行期限（债权确定期间）：1996-10-10 00:00:00 至 2000-10-10 00:00:00；债权数额：1000万元；业务宗号：（96）330I； 登记证明号：----；登记时间：----。</p>		

说明：1、本查询结果经涂改无效，仅供申请人参考，不做抵押、转移过户、变更、裁定等登记依据使用。
 2、上述结果仅限惠城区内发证后已接收的权属登记信息，本信息有效期截止日到电脑打印时间为止。
 3、本查询结果的申请人及持有人对本结果负有妥善保管、正当使用的义务，因保管不善或不当使用造成的伤害或损失责任自负。
 4、查询数据来源于“惠州市不动产登记信息管理基础平台”。

申请人：深圳市罗湖区人民法院

电脑查档人：郑丹丹
 打印时间：2021年09月03日 14:44



不动产登记结果

查档编号: 202109030912

面积单位: 平方米

权利人	杨大伟		
产权证书号	粤房地权证惠州字第1100177056号		
取得方式	1992年购买		
共有情况	单独所有	登记时间	2013年03月26日
不动产单元号 (房屋编号)	0011296500001		
自然状况	坐落	惠州市上排侨湘苑5号楼C座501房	
	房屋结构	钢筋混凝土	总层数 8
	建筑面积	78.11	套内建筑面积
	房屋规划用途	住宅	宗地面积
	权利类型		权利性质
	备注		
电脑状态	<p>*抵押情况:</p> <p>1、抵押权人: 中国银行深圳市分行; 抵押方式: 最高额抵押; 债务履行期限(债权确定期间): 1996-10-10 00:00:00 至 2000-10-10 00:00:00; 债权数额: 1000万元; 业务宗号: (96) 330H; 登记证明号: ----; 登记时间: ----。</p>		

说明: 1、本查询结果经涂改无效, 仅供申请人参考, 不做抵押、转移过户、变更、裁定等登记依据使用。
 2、上述结果仅限惠城区内发证后已接收的权属登记信息, 本信息有效期截止日到电脑打印时间为止。
 3、本查询结果的申请人及持有人对本结果负有妥善保管、正当使用的义务, 因保管不善或不当使用造成的伤害或损失责任自负。
 4、查询数据来源于“惠州市不动产登记信息管理基础平台”。

申请人: 深圳市罗湖区人民法院

电脑查档人: 郑丹丹
 打印时间: 2021年09月03日 11:19:09



不动产登记结果

面积单位：平方米

查档编号：202109030807

权利人	杨大伟		
产权证书号	3730774		
取得方式	92购买		
共有情况	全部	登记时间	
不动产单元号 (房屋编号)	0011296700001		
自然状况	坐落	惠州市龙丰上排侨湘苑5号楼C座601房	
	房屋结构	目D座602空间C座602空间钢	总层数
	建筑面积	78.11	套内建筑面积
	房屋规划用途		宗地面积
	权利类型		权利性质
	备注		
电脑状态	<p>*抵押情况： 1、抵押权人：中国银行深圳市分行；抵押方式：一般抵押；债务履行期限（债权确定期间）：1996-10-10 00:00:00 至 2000-10-10 00:00:00；债权数额：----；业务宗号：(96)0330；登记证明号：----；登记时间：2008-06-17 11:01:03。</p> <p>*查封情况： 1、查封 查封文号：(2020)粤0303执7159号；收文时间：2020-12-11 17:23:43；查封起始时间：2020年12月11日；查封结束时间：2023年12月10日；查封单位：深圳市罗湖区人民法院；申请执行：中国华融资产管理股份有限公司深圳市分公司 查封范围：全部 ----；查封期限：3年。</p> <p>*挂失情况： 1、申请人：杨大伟，挂失时间：2012-12-04 11:56:08,原因： 遗失，</p>		

说明：1、本查询结果经涂改无效，仅供申请人参考，不做抵押、转移过户、变更、裁定等登记依据使用。
 2、上述结果仅限惠城区内发证后已接收的权属登记信息，本信息有效期截止日到电脑打印时间为止。
 3、本查询结果的申请人及持有人对本结果负有妥善保管、正当使用的义务；因保管不善或不当使用造成的伤害或损失责任自负。
 4、查询数据来源于“惠州市不动产登记信息管理基础平台”。

申请人：深圳市罗湖区人民法院

电脑查档人：郑丹翔
 打印时间：2021年09月03日 10:51:25

不动产登记结果

面积单位：平方米

查档编号：202109030812

权利人	杨大伟		
产权证书号	3730771		
取得方式	1992年购买		
共有情况	全部	登记时间	1993年05月12日
不动产单元号 (房屋编号)	0011297300001		
自然状况	坐落	惠州市龙丰上排侨湘苑5号楼D座601房	
	房屋结构	钢筋混凝土	总层数 8
	建筑面积	67.59	套内建筑面积
	房屋规划用途		宗地面积
	权利类型		权利性质
	备注		
电脑状态	<p>*抵押情况： 1、抵押权人：中国银行深圳市分行；抵押方式：一般抵押；债务履行期限（债权确定期间）：1996-10-10 00:00:00 至 2000-10-10 00:00:00；债权数额：----；业务宗号：(96)00330；登记证明号：----；登记时间：2008-06-17 11:03:24。</p> <p>*查封情况： 1、查封 查封文号：(2020)粤0303执7159号；收文时间：2020-12-11 17:23:43；查封起始时间：2020年12月11日；查封结束时间：2023年12月10日；查封单位：深圳市罗湖区人民法院；申请执行人：中国华融资产管理股份有限公司深圳市分公司 查封范围：全部 ----；查封期限：3年。</p> <p>*挂失情况： 1, 申请人：杨大伟，挂失时间：2012-12-04 11:56:44, 原因： 遗失，</p>		

说明：1、本查询结果经涂改无效，仅供申请人参考，不做抵押、转移过户、变更、裁定等登记依据使用。
 2、上述结果仅限惠城区内发证后已接收的权属登记信息，本信息有效期截止日到电脑打印时间为止。
 3、本查询结果的申请人及持有人对本结果负有妥善保管、正当使用的义务，因保管不善或不当使用造成的伤害或损失责任自负。
 4、查询数据来源于“惠州市不动产登记信息管理基础平台”。

申请人：深圳市罗湖区人民法院

电脑查档人：郑丹丹
 打印时间：2021年09月03日 10:52:04





营业执照 (副本)

统一社会信用代码 91440300708458447T

名称 深圳市中项资产评估房地产土地估价有限公司
类型 有限责任公司
住所 深圳市福田区侨香三道国华大厦28G
法定代表人 龚鹏
成立日期 1998年10月29日

重要提示

1. 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。
2. 商事主体经营范围和许可审批项目等有关事项及年报信息和其他信用信息，请登录深圳市市场和质量监督管理委员会商事主体信用信息公示平台（网址<http://www.szcredit.org.cn>）或扫描执照的二维码查询。
3. 商事主体须于每年1月1日-6月30日向商事登记机关提交上一年度的年度报告。商事主体应当按照《企业信息公示暂行条例》等规定向社会公示商事主体信息。



登记机关

2017年11月27日





房地产估价机构备案证书

证书编号：粤建房估深备
[2017] 0003号

企业名称：深圳市中项资产评估房地产土地估价有限公司

统一社会信用代码：91440300708458447T

法定代表人：龚鹏

注册地址：深圳市福田区侨香三道国华大厦28G

有效期：至 2023年07月22日

备案等级：壹级



先关注广东省住房和城乡建设厅微信公众号，进入“粤建办事”扫码查验

发证机关：广东省住房和城乡建设厅

发证日期：2020年07月23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. 00213585

姓名 / Full name

殷鹏焯

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

430581198812164978

注册号 / Registration No.

4420170155

执业机构 / Employer

深圳市中项资产评估房地产土地估价有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-08-04

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. 00189026

姓名 / Full name

许春秋

性别 / Sex

女



身份证件号码 / ID No.

220721197012090027

注册号 / Registration No.

2220060075

执业机构 / Employer

深圳市中项资产评估房地产土地估价有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-01-21

持证人签名 / Bearer's signature