

估价报告备案号：房估备20220718004977



房地产估价报告

估价报告自编号：粤正诚房报字第A202207026号

估价项目名称：潮州市饶平县黄冈镇石埕居委会环城路六巷3号房
地产市场价格评估

估价委托人：饶平县人民法院

房地产估价机构：广东中企华正诚资产房地产土地评估造价咨询有限
公司

注册房地产估价师：刘健(注册号：4420020161)

梁小君(注册号：4420070019)

估价报告完成日期：2022-07-18

估价报告备案日期：2022-07-18



涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：潮州市饶平县黄冈镇石埕居委会环城路六巷3号房地产市场价格评估

估价委托人：饶平县人民法院

估价机构：广东中企华正诚资产房地产土地评估造价咨询有限公司

注册房地产估价师：刘健（注册证号：4420020161）、梁小君（注册证号：4420070019）

估价报告出具日期：2022年7月18日

估价报告编号：粤正诚房报字第A202207026号





致估价委托人函

饶平县人民法院：

承蒙委托，我公司对位于潮州市饶平县黄冈镇石埕居委会环城路六巷3号房地产市场价格进行了评估，现将估价结果报告如下：

1、估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

2、估价对象：潮州市饶平县黄冈镇石埕居委会环城路六巷3号房地产，土地面积38.82平方米，建筑面积82.50平方米，详见下表：

序号	相关权属资料	权属人	地址	证载土地用途	土地面积(m ²)	房屋用途	实际用途	建筑面积(m ²)
1	《房地产权证》(粤房地权证饶平字第00008423号)、《房地产权结果信息一览表》、《建设用地使用权、宅基地使用权结果信息一览表》	朱少华	潮州市饶平县黄冈镇石埕居委会环城路六巷3号	城镇住宅用地	38.82	住宅	住宅	82.50
合计								82.50

备注：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、消防等辅助设施和合理分摊的土地使用权(已扣减转让时需补缴的土地出让金)，不包含债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

3、价值时点：因委托人出具的《饶平县人民法院委托函》((2022)粤5122执168号)中无明确要求，本次估价以实地查勘完成日，即以2022年6月24日为价值时点。

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：本次估价采用比较法、收益法进行评估。

6、估价结果：估价对象在2022年6月24日的评估市场价格为人民币贰拾捌万贰仟贰佰元整(¥28.22万元)(取整至百位)，评估单价为3420元/m²。

7、特别提示：

(1)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7月18日至2023年7月17日止。

(2)估价对象楼龄是根据委托人介绍及估价师对周边同类型建筑物调查确定，由于客观原因，可能与实际有差异，实际楼龄应以房屋管理部门记载为准，请本报告书使用者注意。

(3)本报告中估价结果已包含合理分摊的土地使用权价值和房屋建筑物产权价值；根据《饶平县人民法院关于补充相关资料的回函》((2022)粤5122执168号)，本项目不存在欠缴的税金及相关费用。

(4)根据《饶平县人民法院关于补充相关资料的回函》((2022)粤5122执168号)，估价对象不存在出租情况。



(5) 根据《饶平县人民法院关于补充相关资料的回函》((2022)粤5122执168号), 估价对象处置时的交易税费由买受人负担。

(6) 根据《饶平县人民法院关于补充相关资料的回函》((2022)粤5122执168号), 本报告估价结果不扣除评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用。

(7) 如对估价对象进行拍卖等短期强制变现处分, 受交易信息无法充分传播、交易时间相对较短和交易价款需短时间支付等因素影响, 实际变现价格很可能会低于市场价格。

(8) 本报告未考虑估价对象因被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权等对评估价值的影响。

(9) 本报告的全部或部分内容未经本评估机构同意不得发表于任何公开媒体上。

广东中企华正诚资产评估造价咨询有限公司



2022年7月18日



房地产评估结果明细表

委托人：饶平县人民法院

价值时点：2022年6月24日

粤正诚房报字第 A202207026 号

序号	产权资料	权属人	地址	房屋用途	实际用途	竣工年代	土地取得方式	建筑结构、楼层	所在楼层	土地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)	备注
1	《房地产权证》(粤房地权证饶平字第 00008423 号)、《房地产权结果信息一览表》、《建设用土地使用权、宅基地使用权果信息一览表》	朱少华	潮州市饶平县黄岗镇石埕居委巷 3 号	住宅	住宅	约 1992 年	划拨	其他结构 3 层	整栋	38.82	82.50	3420	28.22	已扣减转让时需补缴的土地出让金

估价机构：广东中企华正诚资产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：刘健、梁小君





目 录

估价师声明.....	1
估价的假设和限制条件.....	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.....	2
五、依据不足假设.....	2
六、估价的限制条件.....	3
房地产估价结果报告.....	4
一、估价委托人.....	4
二、估价机构.....	4
三、估价目的.....	4
四、估价对象.....	4
五、价值时点.....	6
六、价值类型.....	6
七、估价依据.....	6
八、估价原则.....	7
九、估价方法.....	8
十、估价结果.....	9
十一、注册房地产估价师.....	9
十二、现场查勘期.....	9
十三、估价作业期.....	9
附 件.....	10
一、估价对象现场照片.....	10
二、估价对象位置图.....	10
三、《饶平县人民法院委托函》（（2022）粤 5122 执 168 号）（复印件）.....	10
四、《饶平县人民法院关于补充相关资料的回函》（（2022）粤 5122 执 168 号）（复印件）.....	10
五、《房地产权证书》（粤房地权证饶平字第 00008423 号）（复印件）.....	10
六、《房地产权结果信息一览表》、《建设用地使用权、宅基地使用权结果信息一览表》（复印件）.....	10
七、估价机构营业执照（复印件）.....	10
八、估价机构备案证书（复印件）.....	10
九、房地产估价师资格证书（复印件）.....	10



估价师声明

- 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）、《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。



估价的假设和限制条件

一、一般假设

1、在价值时点当时的房地产市场为现实市场状况下的交易市场。

2、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、使用条件规定，不附带任何影响其价值的限制条件。

3、本报告评估是对估价对象在法定用途、状态不变并可持续使用，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。

4、估价委托人提供了估价对象法律权属及其证明资料（复印件），我们审慎检查了估价委托人提供的上述资料，但未能核查其资料原件，并未能向政府有关部门进行核实。在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，本次估价假定估价委托人提供的资料是合法、真实、准确、完整的。注册房地产估价师及估价机构不对上述资料的合法、真实、准确、完整性负责。本次估价以该权属文件所载的相关内容作为估价依据。

5、我们对估价对象进行了实地查勘，但我们对估价对象的查勘仅限于其外观和使用状况；我们已对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环境污染隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象能正常安全使用。

二、未定事项假设

本次估价无未定事项假设。

三、背离事实假设

本次估价无背离事实假设。

四、不相一致假设

本次估价无不相一致假设。

五、依据不足假设

估价对象楼龄是根据委托人介绍及估价师对周边同类型建筑物调查确定，由于客观原因，可能与实际有差异，实际楼龄应以房屋管理部门记载为准，请本报告书使用者注意。



六、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而评估房地产市场价格，不做其他用途，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 7 月 18 日至 2023 年 7 月 17 日止。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。

3、本报告的使用者为估价委托人和国家法律、法规规定的估价报告使用者。估价机构不承担上述以外的任何单位和个人对本估价报告书的全文或部分内容的任何责任。

4、本评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是评估对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证。

5、财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致评估结果对应的评估对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致，发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才可使用。

6、当事人、利害关系人收到评估报告后五日内可对评估报告的参照标准、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。

7、本报告中估价结果已包含合理分摊的土地使用权价值和房屋建筑物产权价值；根据《饶平县人民法院关于补充相关资料的回函》（（2022）粤 5122 执 168 号），本报告未存在欠缴的税金及相关费用。

8、《中华人民共和国城市房地产管理法》第 39 条规定：“以划拨方式取得土地使用权的，转让房地产时，应当按照国务院规定，报有批准权的人民政府审批。有批准权的人民政府准予转让的，应当由受让方办理土地使用权出让手续，并依照国家有关规定缴纳土地使用权出让金。

9、若估价对象被迫转让及处置后被执行人不自愿配合交付，则评估结果应当进行相应调整后才可使用。

10、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师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。



房地产估价结果报告

一、估价委托人

名称：饶平县人民法院

联系人：麦中弟

联系电话：0768-7808461

二、估价机构

房地产估价机构名称：广东中企华正诚资产房地产土地评估造价咨询有限公司

住所：广东省广州市越秀区东风东路753号东塔501-503、506房

统一社会信用代码：91440000722457192P

备案证书编号：粤房估备字壹0100009

备案等级：房地产壹级

法定代表人：邓春根

联系人：郑宇宁

联系电话：(020) 66685588

邮政编码：510600

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。

四、估价对象

1、估价对象范围：

估价对象范围：位于潮州市饶平县黄冈镇石埕居委会环城路六巷3号房地产(土地面积38.82平方米，建筑面积82.50平方米)，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、消防等辅助设施和合理分摊的土地使用权，不包含债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

2、估价对象基本状况：

(1) 名称：潮州市饶平县黄冈镇石埕居委会环城路六巷3号。



(2) 座落: 估价对象位于环城路北侧, 其东面为相邻建筑物, 南面为巷道, 西面为相邻建筑物, 北面为环城路六巷, 道路通达度一般; 附近有“北门”公交车站, 有“黄冈-大埕”、“黄冈-柘林”路公交车经过, 公交便捷程度较优; 周边有县中医医院、黄冈卫生院、黄冈镇第二小学、黄冈镇第一小学、北门市场、超市、银行等, 公共配套设施完善度较高。

(3) 规模: 土地面积 38.82 平方米, 建筑面积 82.50 平方米。

(4) 用途: 房屋规划用途为住宅, 土地用途为城镇住宅用地。

(5) 权属人: 朱少华。

(6) 相关权属资料: 《房地产权证》(粤房地权证饶平字第 00008423 号)、《房地产权结果信息一览表》、《建设用地使用权、宅基地使用权结果信息一览表》。

(7) 其他需要说明的状况: 无。

3、土地基本状况:

(1) 四至: 东至相邻建筑物, 南至巷道, 西至相邻建筑物, 北至环城路六巷。

(2) 土地使用年限: 无。

(3) 开发程度: 开发程度达到宗地红线内外已达到“五通”(给水、排水、通电、通路、通讯)及场地平整, 地上已建有建筑物。

(4) 宗地形状: 规则。

(5) 地势: 平坦。

(6) 其他需要说明的状况: 无。

4、建筑物基本状况:

(1) 建成时间: 约建于 1992 年。

(2) 建筑结构及总层数: 其他结构 3 层。

(3) 所在层数: 整栋。

(4) 朝向: 南向。

(5) 装饰装修: 外墙为石米, 室内地面铺地砖, 墙面贴有瓷砖, 天花板为扇灰。

(6) 设施设备: 水电系统、消防系统、资讯系统等配套设施较齐全。

(7) 维护状况: 现场勘察房屋维护保养一般, 其房屋结构基本完好, 属基本完好房, 确定估价对象综合成新率约为 65%。

(8) 垂直交通设施: 楼梯。

(9) 层高: 约 3 米。

(10) 现状用途: 住宅。

(11) 其他需要说明的状况: 无。



五、价值时点

因委托人出具的《饶平县人民法院委托函》（（2022）粤 5122 执 168 号）中无明确要求，本次估价以实地查勘完成日，即以 2022 年 6 月 24 日为价值时点。

六、价值类型

本报告评估价值为估价对象在价值时点状况下的包括土地使用权价值和房屋产权价值的房地产市场价格。

市场价格简称市场价或市价，是一般价格（平均价格），而不是个别价格（成交价格），可理解为现实市场状况下较多成交价格经综合处理后的正常、一般交易价格，即市场价格是对现实市场状况下正常成交价格的反映。

七、估价依据

（一）行为依据：

- 1、《饶平县人民法院委托函》（（2022）粤 5122 执 168 号）；
- 2、《饶平县人民法院关于补充相关资料的回函》（（2022）粤 5122 执 168 号）。

（二）法律、政策文件：

- 1、《中华人民共和国土地管理法》（根据 2019 年 8 月 26 日《全国人民代表大会常务委员会关于修改〈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〉的决定》第三次修正，自 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》（根据 2019 年 8 月 26 日《全国人民代表大会常务委员会关于修改〈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〉的决定》第三次修正，自 2020 年 1 月 1 日起施行）；
- 3、《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日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）；
- 4、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（中华人民共和国国务院令 55 号，自 1990 年 5 月 19 日施行，2020 年 11 月 29 日修订并施行）；
- 5、《中华人民共和国资产评估法》（由全国人民代表大会常务委员会于 2016 年 7 月 2 日发布，2016 年 12 月 1 日实施）；
- 6、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号，自 2016 年 5 月 1 日起执行）。
- 7、《关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32 号，2018 年 5 月 1 日起执行）；



8、《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部、税务总局、海关总署公告 2019 年第 39 号，自 2019 年 4 月 1 日起执行）；

9、《关于印发〈人民法院委托评估工作规范〉的通知》（法办[2018]273 号）。

（三）技术法规

1、《房地产估价规范》（国家标准 GB/T50291-2015，2015 年 12 月 1 日施行）；

2、《房地产估价基本术语标准》（国家标准 GB/T50899-2013，2014 年 02 月 1 日施行）；

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）。

（四）产权依据：

1、《房地产权证》（粤房地权证饶平字第 00008423 号）；

2、《房地产权结果信息一览表》；

3、《建设用地使用权、宅基地使用权结果信息一览表》。

（五）取价依据：

1、估价人员实地查勘所得的资料和掌握的住宅用地基准地价；

2、估价对象所在区域的建筑工程造价资料；

3、估价对象所在区域同类型物业租赁价格。

八、估价原则

我们按照《房地产估价规范》及《房地产估价基本术语标准》的规定，遵循估价行业公认的估价工作原则，对估价对象进行独立、客观、科学的评价，本次估价中我们还特别遵循以下估价原则：

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的原则。

我司及注册房地产估价师与委托人及估价利害关系人没有利害关系，在估价中不受包括估价委托人在内的任何单位和个人的影响，凭自己的专业知识、实践经验和职业道德进行估价；故在本次估价中遵循了独立原则。

估价师和估价机构在估价中不带着自己的情感、好恶和偏见，应按照估价对象的本来面目、实事求是地进行估价；故在本次估价中遵循了客观原则。

我司注册房地产估价师和估价机构在估价中不偏袒估价利害关系人中的任何一方，坚持原则、公平正直地进行估价；故在本次估价中遵循了公正原则。

2、合法原则



要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

注册房地产估价师根据估价规程等相关规定，在法律允许的条件下对估价对象进行评估，对评估资料的合理、合法性进行了甄别，在设定价值类型时，对估价对象的用途、剩余使用年限等条件根据证载的用途及剩余使用年限进行评估，故遵循了合法原则。

3、价值时点原则

要求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的原则。

本次估价结果是在价值时点的宏观政策、税收政策等相关征收条件，在价值时点的估价对象的区位、实物状况下得出的结论，故本次评估遵循了价值时点原则。

4、替代原则

要求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的原则。

本次估价中，成本法、收益法的客观租金等相关参数遵循了替代原则。

5、最高最佳利用原则

要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。最高最佳利用应为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。

估价对象位于环城路北侧，附近有“北门”公交车站，有“黄冈-大堤”、“黄冈-柘林”路公交车经过，公交便捷程度较优，道路情况良好。房屋规划用途为住宅，现状用途为住宅，结合估价对象所在的区位状况，住宅用途符合区域功能规划，本次估价设定住宅用途为最高最佳用途。

九、估价方法

按照《房地产估价规范》及《房地产估价基本术语标准》，一般估价方法包括比较法、收益法、成本法、假设开发法、基准地价修正法、以及趋势分析法等其他辅助方法。

根据本次估价目的和估价对象特点，以及估价人员对饶平县房地产市场的调查和对估价对象的实地勘察，结合委托人提供的资料，估价对象房屋规划用途为住宅，由于其所在区域房地产市场信息相对丰富齐全，房地产市场发展相对成熟，同一供需范围内的同类型房地产市场交易实例及市场出租实例较多，故估价人员认为，估价对象具备使用比较法和收益法的客观条件。

而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，使用成本法评估局部房地产的价值时容易影响评估精度，不适宜使用成本法；另假设开发法对于已建成的房地产相对不适合使用，故不适宜采用假设开发法评估。



故本次估价选用比较法及收益法进行估价。



十、估价结果

估价对象在 2022 年 6 月 24 日的评估市场价格为人民币贰拾捌万贰仟贰佰元整 (¥28.22 万元) (取整至百位), 评估单价为 3420 元/m²。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
刘健	4420020161		2022 年 7 月 18 日
梁小君	4420070019		2022 年 7 月 18 日

十二、现场查勘期

2022 年 6 月 24 日。

十三、估价作业期

2022 年 6 月 24 日至 2022 年 7 月 18 日。



附 件

- 一、估价对象现场照片
- 二、估价对象位置图
- 三、《饶平县人民法院委托函》（（2022）粤5122执168号）（复印件）
- 四、《饶平县人民法院关于补充相关资料的回函》（（2022）粤5122执168号）（复印件）
- 五、《房地产权证》（粤房地权证饶平字第00008423号）（复印件）
- 六、《房地产权结果信息一览表》、《建设用地使用权、宅基地使用权结果信息一览表》（复印件）
- 七、估价机构营业执照（复印件）
- 八、估价机构备案证书（复印件）
- 九、房地产估价师资格证书（复印件）

估价对象现场照片

粤正诚房报字第A202207026号



估价对象门牌



估价对象



估价对象室内



估价对象室内



估价对象室内



估价对象室内



估价对象周边



估价对象周边

项目名称：饶平县黄冈镇石埕居委会环城路六巷3号房地产市场价格评估

估价对象位置图



项目名称：饶平县黄冈镇石埕居委会环城路六巷3号房地产市场价格评估

饶平县人民法院

委托书

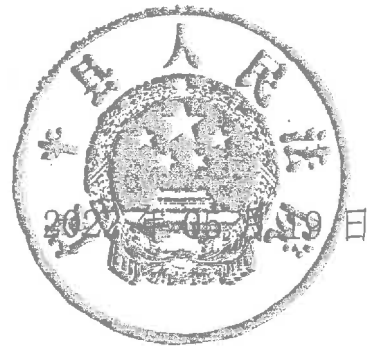
(2022) 粤 5122 执 168 号

广东正诚资产评估房地产土地估价有限公司：

我院在执行潮州农村商业银行股份有限公司与朱少华, 郑小仪借款合同纠纷一案中, 需确定下列财产的处置参考价。依照《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》第二条、第十四条、第十七条、第十九条规定, 委托你机构对财产进行评估, 请你机构在收到本委托书之日起三十日内出具评估报告。评估报告应当载明评估财产的基本情况、评估方法、评估标准、评估结果以及有效期等内容。不能在期限内完成评估的, 应当在期限届满五日前申请延长期限, 延期次数不超过两次, 每次不超过十五日。

需评估的财产如下：

饶平县黄冈镇石埕居委会环城路六巷 3 号的地上房产及其所占用国有土地使用权。



本案承办人：饶平县人民法院执行局

麦中弟

本案联系人：麦中弟

联系电话：0768-7808461

本院地址：广东省饶平县黄冈镇六号公路人民法院

邮编：515700



广东省饶平县人民法院
《关于补充相关资料的函》回函

(2022)粤5122执168号

广东中企华正诚资产房地产土地评估造价咨询有限公司：

关于你司工作联系的函，现就你提出的问题回复如下：

1. 评估对象处置时的交易税费由买受人承担。
2. 评估对象不存在欠缴的税金及相关费用。
3. 估价结果不需扣除评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用。
4. 估价对象不存在出租情况。

本院地址：广东省饶平县黄冈镇饶平大道中段

联系人：麦中弟

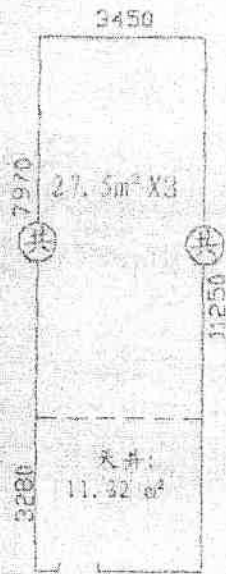
联系电话：0768-7808461



粤房地权证 饶平 字第 00003423 号

房地产权属人		朱少华		
身份证明号		445122197703210015		
房屋性质		规划用途	住宅	
房屋所有权取得方式		共有情况	单独	
房屋编号		44512210001984	登记时间	2014-11-20
房屋情况	房屋坐落	饶平县黄冈镇石埕居委会环城路六巷3号		
	房屋结构	其他	层数	1-3层
	建筑面积 (m ²)	捌拾贰点伍零	套内建筑面积 (m ²)	零点零零
土地情况	地号	445122101023000058	土地性质	国有土地使用
	共用面积 (m ²)	零点零零	自用面积 (m ²)	壹拾捌点贰零
	土地使用权取得方式	划拨	土地使用年限	年月日取得 使用年限 年

房地产平面图



一至三层



规划面积: 27.5 m²

规划面积: 82.5 m²

实际占地面积: 38.82 m²

中

此

案

位 数: 1000

价: 1.150

部: 办升平

注 意 事 项

- 一、本证是权利人享有房屋所有权及其所占土地使用权的证明。
- 二、房地产权利人、利害关系人可到房地产登记机构依法查询房地产登记簿。
- 三、本证记载的事项与房地产登记簿不一致的，除有证据证明房地产登记簿确有错误外，以房地产登记簿为准。
- 四、除房地产登记机构外，其他单位或个人不得在本证上注记事项或加盖印章。
- 五、本证应妥善保管，如有遗失、损毁的，可申请补发。

编号： 0008856

广东省自然资源厅

房地产权结果信息一览表

案号	(2022)粤5122执168号			被查询对象	朱少华				
证件类型	身份证			证件号码	445122197703210015				
承办人	麦中弟			书记员	余远光				
不动产单元号	445122101022GB00150F00010001								
房屋坐落	饶平县黄冈镇石垵居委环城路六巷3号								
建筑面积	82.50	规划用途	住宅						
专有建筑面积	82.50	分摊建筑面积	0.00						
房屋性质	自建房			竣工时间					
土地使用起始时间				土地使用结束时间					
不动产权证书号	粤房地权证饶平字第00008423号								
登记机构	饶平县不动产登记局								
业务号	14110125	份额比例							
业务所属地区	饶平县自然资源局								
抵押情况									
序号	抵押人	抵押权人	抵押方式	抵押不动产类型	被担保债权数额	债务履行起始时间	债务履行结束时间	不动产登记证明号	登记机构
1	朱少华	饶平县农村信用合作社海山信用社	最高额抵押		40	2015-02-09	2020-02-05	粤房地他项权证饶他字第00002517号	
查封情况									
序号	查封机关	查封文号	查封类型	查封起始时间	查封结束时间	登记机构	查封业务号		
1	饶平县人民法院	(2020)粤5122执21号	查封	2020-11-09	2023-11-08	饶平县不动产登记中心			
2	广东省珠海市香洲区人民法院	(2022)粤0402执1402号	轮候查封			饶平县不动产登记中心			
备注									

制表单位：不动产登记中心广东省自然资源厅

制表时间：2022/05/13 14:58:21

广东省自然资源厅

建设用地使用权、宅基地使用权结果信息一览表

案号	(2022)粤5122执168号	被查询对象	朱少华
证件类型	身份证	证件号码	445122197703210015
承办人	麦中弟	书记员	余远光

不动产单元号	445122101022GB00150W00000000		
坐落	饶平县黄冈镇石埕居委会环城路六巷3号		
用途	城镇住宅用地	使用权面积	39.0
权利性质	划拨		
使用权起始时间		使用权结束时间	
不动产权证书号	饶府国用(2014)第000354号		
登记机构	饶平县不动产登记局		
业务号	cl2014000354	份额比例	
业务所属地区	饶平县自然资源局		

抵押情况

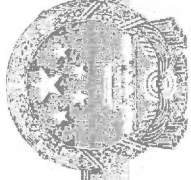
序号	抵押人	抵押权人	抵押方式	抵押不动产类型	被担保主债权数额	债务履行起始时间	债务履行结束时间	不动产登记证明号	登记机构
无									

查封情况

序号	查封机关	查封文号	查封类型	查封起始时间	查封结束时间	登记机构	查封业务号
1	饶平县人民法院	(2020)粤5122执21号	查封	2020-11-09	2023-11-08	饶平县不动产登记中心	
2	广东省珠海市香洲区人民法院	(2022)粤0402执1402号	轮候查封			饶平县不动产登记中心	

制表单位：不动产登记中心广东省自然资源厅

制表时间：2022/05/13 14:58:21



营业执照

(副本)

编号: SM4120190863996(2-1)
统一社会信用代码
91440000722457192P



扫描二维码或
“国家企业信用
信息公示系统”
了解更详细、准
确、便捷、许可、信
息。

名称 广东中企华正诚资产评估咨询有限公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
法定代表人 邓春根
经营范围 商务服务业(具体经营项目请登录国家企业信用信息公示系
统查询,网址: <http://www.gsxt.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03月28日
营业期限 2000年03月28日至长期
住所 广东省广州市越秀区东风东路753号东塔501-5
03、506房



登记机关

2022年02月25日

国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>
市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过
国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

国家市场监督管理总局监制



房地产估价机构备案证书

证书编号：粤房估备字壹0100009

企业名称：广东中企华正诚资产评估
估价咨询有限公司

统一社会信用代码：91440000722457192P

法定代表人：邓春根

注册地址：广东省广州市越秀区东风东路753号东塔501-503,506房

有效期：至 2023年04月02日

备案等级：壹级



请关注广东省住房和城乡建设厅
微信公众号，进入“粤建办”栏目
查询

发证机关：广东省住房和城乡建设厅

发证日期：2022年01月07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. 00213623

姓名 / Full name

刘健

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

130202196906122726

注册号 / Registration No.

4420020161

执业机构 / Employer

广东中企华正诚资产评估房地产土地
估价咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-09-08

持证人签名 / Bearer's signature

刘健

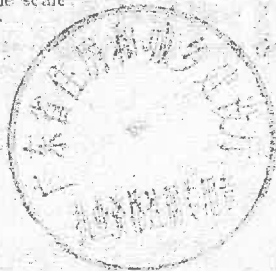


本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。

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. 00214909

姓名 / Full name

梁小慧

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

440603197409152410

注册号 / Registration No.

4420070019

执业机构 / Employer

广东中企华正诚资产评估房地产土
地评估估价咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2025-01-11

持证人签名 / Bearer's signature

梁小慧



