



房地产价值估价报告

项目名称：广东省广州市番禺区人民法院委托的位于南沙区黄阁镇金茂西一街1号314房、南沙区丹堤北三街5号1203房共两套商业、住宅用途（建筑面积合计191.8324平方米）的房地产市场价值评估

估价委托人：广东省广州市番禺区人民法院

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

王绍年 4419980186

估价报告出具日期：2022年07月25日

估价报告编号：粤金估初评字[2022GZ]-ZE2046号



致估价委托人函

广东省广州市番禺区人民法院：

受贵院委托，我公司对位于南沙区黄阁镇金茂西一街1号314房、南沙区丹堤北三街5号1203房共两套商业、住宅用途的房地产市场价值进行评估。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，经过实地查看和市场调查，采用科学的计算方法，确定估价对象房地产市场价值。

1、估价目的：为委托人（广东省广州市番禺区人民法院）审理案件提供价格参考。

2、估价对象：南沙区黄阁镇金茂西一街1号314房、南沙区丹堤北三街5号1203房共两套商业、住宅用途的房地产。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07月15日。

4、价值类型：市场价值。

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值：

评估单价：详见《房地产估价结果明细表》；

评估总价：431.20万元（取整到百位）；

（大写：人民币肆佰叁拾壹万贰仟元整）。

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07月25日-2023年07月24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：  

二〇二二年七月二十五日

房地产估价结果明细表

委托人：广东省广州市番禺区人民法院 价值时点：2022年07月15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	权属编号	权属人	地址	用途	结构	所在层/ 总楼层	土地共用 面积(m ²)	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	市场价值 (万元)
1	粤(2017)广州市不动产权第11002198号	广州兴拓置业有限公司	南沙区黄阁镇金茂西一街1号314房	商业	钢混	3/15	6188.4406	48.7651	18,600	90.70
2	粤(2019)广州市不动产权第11129822号	张光发	南沙区丹堤北三街5号1203房	住宅	钢混	12/16	994.4329	143.0673	23,800	340.50
合计								191.8324	-	431.20
备注：——										



估价机构：广东金兰德房地产土地资产评估规划有限公司

二〇二二年七月二十五日

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	3
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	8
六、价值定义	8
七、估价原则	8
八、估价依据	9
九、估价方法	10
十、估价结果	11
十一、注册房地产估价师	12
十二、实地查勘期	12
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

我公司估价人员于2022年07月15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)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(广东省广州市番禺区人民法院)审理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、使用条件规定，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07月15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领勘人指认的物业位置和界址，但不排除领勘人误指或恶意指认的可能，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

根据委托人提供的资料登载，估价对象均已办理抵押登记，于价值时点未见注销登记。根据估价目的，本次估价未考虑估价对象原有的抵押权等优先受偿权利对估价结果的影响，本次评估设定估价对象是没有抵押权、没有拖欠物业管理费、未完结诉讼等法定优先受偿权利。

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

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。

六、特别事项说明

由于客观原因，我司估价人员未能进入估价对象内部进行现场查勘，仅能对估价对象周边环境进行查勘。根据估价对象所在楼宇位置及楼宇的布局设计，估价对象1室内装修情况设定为毛坯，估价对象2室内装修设定为普通装修。本报告估价结果乃基于上述假设的基础上获得，并未考虑估价对象实际内部情况与假设条件间的差异对报告结果所造成的影响。敬请报告使用人注意！

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房地产市场价格，该估价结果只为委托人（广东省广州市番禺区人民法院）审理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，本估价报告初稿的有效期为半年，即自 2022 年 07 月 25 日至 2023 年 07 月 24 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 07 月 15 日的房地产市场价值而出具，不对建筑物权属负责。

5、根据委托方提供的《司法委托评估委托书》[(2022)粤 0113 委评字第 00090 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。

估价结果报告

一、估价委托人

委托人：广东省广州市番禺区人民法院

联系人：丁华平

地址：广州市番禺区沙头街桥兴大道 733 号番禺法院审批辅助中心（531 室）

电话：020-39122062

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：王绍年

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

联系人：廖海杰

联系电话：020-87697233

三、估价目的

为委托人（广东省广州市番禺区人民法院）审理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《司法委托评估委托书》记载，此次需要评估的是南沙区黄阁镇金茂西一街1号314房、南沙区丹堤北三街5号1203房，建筑面积合计为191.8324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：位于南沙区黄阁镇金茂西一街1号314房、南沙区丹堤北三街5号1203房共两套商业、住宅用途房地产。

(2) 坐落：估价对象1位于南沙区黄阁镇金茂西一街1号314房，共用地东至内部道路，南至小区内街，西至内部道路，北至小区内街；

估价对象2位于南沙区丹堤北三街5号1203房，共用地整体东至小区内街，南至内部道路，西至小区内街，北至丹堤路。

(3) 规模：评估建筑面积为合计191.8324平方米。

(4) 用途：估价对象1房屋用途为商业，估价对象2房屋用途为住宅。

(5) 权属：依据委托人提供的《广州市不动产登记查册表》等显示，估价对象权属状况如下表所示。

序号	权属编号	权属人	地址	用途	结构	所在层/总楼层	土地共用面积(m ²)	建筑面积(m ²)
1	粤(2017)广州市不动产权第11002198号	广州兴拓置业有限公司	南沙区黄阁镇金茂西一街1号314房	商业	钢混	3/15	6188.4406	48.7651
2	粤(2019)广州市不动产权第11129822号	张光发	南沙区丹堤北三街5号1203房	住宅	钢混	12/16	994.4329	143.0673
合计								191.8324

3、土地基本状况：

(1) 四至：估价对象1共用地东至内部道路，南至小区内街，西至内部道路，北至小区内街；

估价对象2共用地整体东至小区内街，南至内部道路，西至小区内街，北至丹堤路。

(2) 土地基本情况：估价对象1土地用途为商务金融用地，土地权利性质为出让，已收取国有土地使用权出让金，使用年限40年，从2013年12月28日起；

估价对象 2 土地用途为其他商服用地/城镇住宅用地/商务金融用地/零售商业用地，土地权利性质为出让，已收取国有土地使用权出让金，使用年限为 70 年，从 1998 年 12 月 10 日起。

(3) 开发程度：估价对象所在宗地地势较平坦，整体形状较规则，所在宗地内外开发程度为“六通一平”。

4、建筑物基本状况

(1) 建成时间：估价对象 1 约 2017 年建成，估价对象 2 约 2019 年建成。

(2) 建筑结构：均为钢筋混凝土结构。

(3) 楼层：估价对象 1 总楼层为 15 层，所在楼层为 3 层；估价对象 2 总楼层为 16 层，所在楼层为 12 层。

(4) 装饰装修：

估价对象 1 外墙贴条形砖和干挂石材，公共走廊地面铺抛光砖，内墙为瓷片到顶，天花刷乳胶漆；装铝合金窗和木门。

估价对象 2 外墙贴条形砖，梯间地面铺抛光砖，内墙为瓷片到顶，天花刷乳胶漆；装铝合金窗、木门。

(5) 设施设备：估价对象室内水电、消防等设备较齐全，满足使用需求。

(6) 维护状况：估价对象外部整体维护保养情况较好，现场勘查房屋结构完好，属于完好房，建筑物成新度较高。

(7) 垂直交通设施：电梯、步梯。

(8) 层高：因未能进入室内查勘，设定估价对象层高为较利于使用。

(9) 朝向：因未能进入室内查勘，设定估价对象朝向为较合理。

(10) 户型：因未能进入室内查勘，设定估价对象内部布局为较合理。

(11) 用途：估价对象 1 房屋用途为商业；估价对象 2 用途为住宅，现状有人居住。

5. 区位状况

(1) 位置状况

估价对象 1 位于南沙区黄阁镇金茂西一街 1 号 314 房，共用地东至内部道路，南至小区内街，西至内部道路，北至小区内街；

估价对象 2 位于南沙区丹堤北三街 5 号 1203 房，共用地整体东至小区内街，南至内部道路，西至小区内街，北至丹堤路。

（2）交通状况

估价对象 1 由凤凰大道、黄阁南路和广澳高速等组成对外交通道路，周边有“广州外国语学校”、“南沙体育馆”公交站，有南沙 20 路、南沙 31A 路、南沙 32 路、南沙 55 路、南沙 G2 路、南沙 G3 路、南沙 G5 路等公交车经过，公共交通便捷度较高。

估价对象 2 由登山路、金岭南路和佛莞高速等组成对外交通道路，约 1.5 公里处有“名幸”公交站，有番 141 路、南沙 19 路、南沙 1B 路、南沙 1 路、南沙 49 路、南沙 4 路、南沙 56 路等公交车经过，公共交通便捷度较高。

（3）配套状况

估价对象 1 周边有华润万家、钱大妈、美宜佳超市、明珠幼儿园、广州外国语学校、南沙体育馆、交通银行、南滨水角公园、南沙蕉门公园、金茂万豪酒店、广州市第一人民医院南沙医院等，市政与生活配套较完善。

估价对象 2 位于黄山鲁森林公园内，小区内部配套一般，距离约 2 公里有大涌市场、华盛隆购物广场、金天超市、南沙区妇幼保健院、广州农村商业银行、南沙街第一幼儿园、红岭幼儿园等，市政与生活配套较完善。

五、价值时点及其确定理由

根据《司法委托评估委托书》[(2022)粤 0113 委评字第 00090 号]记载，结合现场查勘之日，本次评估确定价值时点为 2022 年 07 月 15 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的权利。

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) 《中华人民共和国物权法》(2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过，2007 年 10 月 1 日起施行)；

(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0113委评字第00090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、假设开发法和基准地价系数修正法等。

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 1-2 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 1-2 规划用途为

商业、住宅，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 1 作为商业用途房地产，具备客观收益或潜在收益，相邻区域范围历年有较多类似租赁案例，适用收益法评估；估价对象 2 作为住宅用途房地产，虽具备客观收益或潜在收益，但所在区域范围内类似的租赁案例较少，且整体市场租金水平较低，不能反映估价对象的市场价值，故不适用收益法评估。估价对象 1-2 为商业、住宅用途，成本法不能反映估价对象的市场价值，故不采用成本法。故本次评估对估价对象 1 采用比较法和收益法进行评估；本次评估对估价对象 2 仅采用比较法进行评估。

※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。

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（ $s \neq r$ ）

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，得到估价对象在价值时点法定用途、权利完整的情况下，于价值时点 2022 年 07 月 15 日的房地产市场价值为：

评估单价：详见《房地产估价结果明细表》；

评估总价：431.20 万元（取整到百位）

（大写：人民币肆佰叁拾壹万贰仟元整）



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 07 月 25 日
王绍年	4419980186		2022 年 07 月 25 日

十二、实地查勘期

实地查勘期：2022 年 07 月 15 日

十三、估价作业日期

估价作业日期：2022 年 07 月 15 日至 2022 年 07 月 25 日

十四、估价报告应用的有效期

自估价报告出具之日起计一年内有效，即 2022 年 07 月 25 日—2023 年 07 月 24 日。

附件

附件 1. 委估建筑物位置示意图;

附件 2. 委估建筑物现场照片;

附件 3. 《司法委托评估委托书》、《广州市不动产登记查册表》等 (复印件);

附件 4. 《勘验笔录》 (复印件);

附件 5. 房地产价格评估机构营业执照 (复印件);

附件 6. 房地产价格评估机构资格证书 (复印件);










附件 7. 房地产估价师注册证书 (复印件)。

(本页以下无正文)



现状照片

地址：南沙区黄阁镇金茂西一街1号314房、南沙区丹堤北三街5号1203房

		
<p>估价对象1外立面</p>	<p>估价对象1门牌号</p>	<p>估价对象1入户门</p>
		
<p>估价对象1入户门</p>	<p>估价对象1梯间</p>	<p>估价对象1楼栋出入口</p>
		
<p>估价对象1楼栋大门</p>	<p>估价对象1外部环境</p>	<p>估价对象1外部环境</p>



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



估价对象 2 外立面



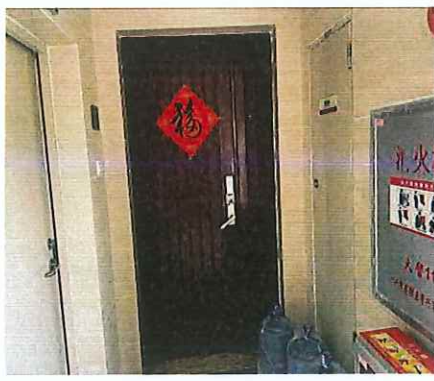
估价对象 2 门牌号



估价对象 2 房号



估价对象 2 楼栋出入口



估价对象 2 入户门



估价对象 2 外部环境



估价对象 2 外部环境



估价对象 2 外部环境



估价对象 2 所在楼栋

广东省广州市番禺区人民法院

司法委托评估委托书

(2022)粤0113委评字第00090号

广东金兰德房地产土地资产评估规划有限公司：

本院对申请人汤乾坤申请评估被执行人张光发以下房地产：1、位于广州市南沙区丹堤北三街5号1203房的房屋，2、广州市南沙区金茂湾自编E3、T2、T3栋3层314房，本院予以准许，现委托你公司对上述内容的市场价值进行评估，以作为强制执行的价格参考。

评估要求：1、为本院执行（2021）粤0113执恢1961号案件提供价格参考，评估基准日为现场勘察日；2、工作方式、期限：十五日内出具评估报告一式六份，并附刻录报告的光盘一张交法院（标的物及其周边环境的图片以jpg.png格式存入光盘）。如未能按上述期限完成委托的，本院将可能按自动退回委托处理；3、付费方式：由申请人汤乾坤预先付费，收到委托书后3日内出具收费函；4、如需补充材料，在收到委托后三日内出具《补充资料函》，可供公开查询的，请自行查询并附报告后；5、需现场勘察的，你公司应先行做好前期工作并制作现场勘察笔录，要求当事人和其他在场人签名确认，并附于报告的附录；6、其他要求：必须坚守廉洁、公正和规范的原则，选派合适的专业人员，运用恰当的评估方法，严谨而实事求是地完成本院委托。如评估结论严重偏离市场价值的，本院将可能不予支付评估费；必须承诺保守获知的个人资料、业务资料和商业秘密，在本院认为必要时对本次评估进行复核、解释或出庭作证；无法办理或需延期办结、补充材料、重新勘验的应书面向本院说明。提交本院的所有报告、函件均须按公文标准版式

制作。如你机构怠于办理、工作失误或违反法定程序操作导致评估报告无法被本院采用的，本院将依法追究你机构相应责任。评估工作完成后，评估报告、光盘、发票一并寄至本院。

特此委托。



联系人：丁华平 电话（传真）：020—39122062

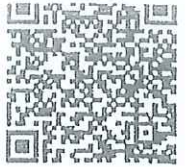
邮寄地址：广东省广州市番禺区沙头街桥兴大道733号番禺法院 审判辅助中心(531室)

邮编：511400

广州市不动产登记查册表

不动产单元号：

坐落：南沙区黄阁镇金茂西一街1号314房



验证二维码

不动产自然状况登记信息	
不动产登记字号：2017 登记 4301853 号	权属状态：现势
不动产权证书号：粤（2017）广州市不动产权第 11002198 号	
权利类型：国有建设用地使用权/房屋所有权	面积：48.7651 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）：2013-12-28	不动产使用期限（终止）：2053-12-27
登记时间：2017-01-13	注销时间：

宗地状况	宗地代码：440115102009GB00007	
	宗地面积：27107	用途：商务金融用地
	宗地四至-东：鱼塘	宗地四至-南：鱼塘
	宗地四至-西：鱼塘	宗地四至-北：外国语学校配套道路
	等级：六类	价格：113480 万元
	权利设定方式：地表	容积率：无
	建筑密度：	建筑限高：

房状况	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：自建
	规划用途：商业	房屋结构：钢筋混凝土结构
	土地使用面积/（共）用地面积： /6188.4406 平方米	幢占地面积/建基面积：6187.536 平方米 /6210.03 平方米
	建筑面积：48.7651 平方米	专有建筑面积：36.3150 平方米
	分摊建筑面积：12.4500 平方米	总层数：15
	所在层：3	房屋性质：商品房
	竣工时间：	房地产交易价格：

权利人登记信息		
不动产权证书号：粤（2017）广州市不动产权第 11002198 号		
权利人：广州兴拓置业有限公司	占有部分：全部	共有方式：单独所有
证件种类：营业执照	证件号： 91440115080355214P	性别： 国家/地区：中华人民共和国
所有权取得方式：		

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：UE1F8sqo18huL4JYzhC 校对入： 查册时间：2022-04-22 14:49:50

申请人： 查询目的：权利人证明产权 查册流水号：20220422RRNT

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:南沙区黄阁镇金茂西一街1号314房

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》。已收取国有土地使用权出让金,使用年限40年,从2013年12月28日起。
此共用土地面积由权属人共同使用。
规划用途:商业。

本案没有其他附记数据!

查册附注信息:

办案状态:否

查封登记信息

查封机关	东莞市第三人民法院	权属状态	现势
查封登记字号		查封登记时间	2020-08-03
查封类型	预查封	查封文件	协助执行通知书及民事裁定书原件各一份。
查封文号	(2020)粤1973民初7925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	2020-08-03	查封结束时间	2023-08-02
附记	查封张光发名下位于南沙区黄阁镇金茂西一街1号314房的房屋产权。		

查封登记信息

查封机关	广州市番禺区人民法院	权属状态	现势
查封登记字号	20登记04608320	查封登记时间	2020-09-30
查封类型	轮候预查封	查封文件	协助执行通知书及民事裁定书各一份
查封文号	(2020)粤0113财保1488号之三	查封期限(月)	36

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: UE1F8sqo18huL4JYzhC 校对入: 查册时间: 2022-04-22 14:49:50

申请人: 查询目的: 权利人证明产权 查册流水号: 20220422RRNT

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：南沙区黄阁镇金茂西一街1号314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	轮候查封该业，查封期限自转为正式查封之日起计三年。		

查封登记信息			
查封机关	广州市番禺区人民法院	权属状态	现势
查封登记字号	21 登记 04011967	查封登记时间	2021-01-25
查封类型	轮候预查封	查封文件	协助执行通知书和执行裁定书
查封文号	(2021)粤0113执193号之	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。		

查封登记信息			
查封机关	佛山市顺德区人民法院	权属状态	现势
查封登记字号	21 登记 04024125	查封登记时间	2021-03-05
查封类型	轮候预查封	查封文件	协助执行通知书及民事裁定书各一份
查封文号	(2021)粤0606民初1585号(2021)粤0606执保180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	轮候查封该业，查封期限自转为正式查封之日起计三年。		

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：UE1F8sqo18huL4JYzhC 校对入： 查册时间：2022-04-22 14:49:50

申请人： 查询目的：权利人证明产权 查册流水号：20220422RRNT

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：南沙区黄阁镇金茂西一街1号314房

查封登记信息			
查封机关	广州市番禺区人民法院	权属状态	现势
查封登记字号	21 登记 04039099	查封登记时间	2021-04-19
查封类型	轮候预查封	查封文件	协助执行通知书及民事裁定书各一份
查封文号	(2021)粤0113民初7638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	轮候查封该业，查封期限自转为正式查封之日起计三年。		

查封登记信息			
查封机关	广东自由贸易区南沙片区人民法院	权属状态	现势
查封登记字号	21 登记 04046084	查封登记时间	2021-05-08
查封类型	轮候预查封	查封文件	协助执行通知书及民事裁定书各一份
查封文号	(2021)粤0191财保303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	轮候查封该业，查封期限自转为正式查封之日起计三年。		

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	22 登记 04020475	查封登记时间	2022-03-14
查封类型	轮候预查封	查封文件	协助执行通知书和执行裁定书
查封文号	(2022)粤01执212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	

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：UE1F8sqo18huL4JYzhC 校对入： 查册时间：2022-04-22 14:49:50

申请人： 查询目的：权利人证明产权 查册流水号：20220422RRNT

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：南沙区黄阁镇金茂西一街1号314房

解封文件		解封文号	
查封起始时间		查封结束时间	
附记	轮候查封该业，查封期限自转为正式查封之日起计三年。		

查封登记信息			
查封机关	广州市南沙区人民法院	权属状态	现势
查封登记字号	22 登记:04027426	查封登记时间	2022-03-28
查封类型	轮候预查封	查封文件	协助执行通知书和执行裁定书
查封文号	(2021)粤0115执14517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	轮候查封该业，查封期限自转为正式查封之日起计三年。		

本案没有异议登记信息数据！

预售商品房买卖预告登记信息			
义务人	广州兴拓置业有限公司		
建筑面积	46.39	规划用途	商业
预告登记字号	15 预登 04312571	权属状态	现势
不动产登记证明号	0420110096		
登记时间	2015-02-02	注销时间	
土地使用权人	张光发	取得价格/债权数额	54:6388 万元 /
最高债权额		担保范围	
是否存在禁止或限制转让抵押不动产的约定			
坐落	南沙金茂湾自编 E3、T2、T3 栋 3 层 314 房		
附记			

预告登记权利人信息			
不动产权证书号：0420110096			
权利人：张光发	占有部分：单独所有	共有方式：单独所有	
证件种类：身份证	证件号：	性别：男	国家/地区：中华人民共和国

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：UE1F8sqo18huL4JYzhC 校对入： 查册时间：2022-04-22 14:49:50

申请人： 查询目的：权利人证明产权 查册流水号：20220422RRNT

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:南沙区黄阁镇金茂西一街1号314房

340702197406067530	和国
所有权取得方式: 购买	

预售商品房抵押权预告登记信息			
义务人	张光发		
建筑面积	46.39	规划用途	商业
预告登记字号	15:预登 04312571	权属状态	现势
不动产登记证明号	0420104348		
登记时间	2015-02-02	注销时间	
土地使用权人	张光发	取得价格/债权数额	27万元 / 27万元
最高债权额		担保范围	
是否存在禁止或限制转让抵押不动产的约定			
坐落	南沙金茂湾自编E3、T2、T3栋 3层314房		
附记			

预告登记抵押权利人信息			
不动产权证书号: 0420104348			
权利人: 中国银行股份有限公司广州南沙支行	占有部分:	共有方式: /	
证件种类:	证件号:	性别:	国家/地区:
所有权取得方式:			

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。

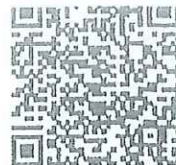
电脑查册人: UE1F8sqo18huL4JYzhC 校对入: 查册时间: 2022-04-22 14:49:50

申请人: 查询目的: 权利人证明产权 查册流水号: 20220422RRNT

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:440115001005GB00818F00010043



坐落:南沙区丹堤北三街5号1203房

验证二维码

不动产自然状况登记信息	
不动产登记字号: 2019 登记 4415411 号	权属状态: 现势
不动产权证书号: 粤(2019)广州市不动产权第11129822号	
权利类型: 国有建设用地使用权/房屋所有权	面积: 143.0673 平方米
权利性质: 出让	不动产使用年限: 70
不动产使用期限(起始): 1998-12-10	不动产使用期限(终止): 2068-12-09
登记时间: 2019-11-07	注销时间:

宗 地 状 况	宗地代码: 440115001005GB00613	
	宗地面积: 399508.5	用途: 其他商服用地/城镇住宅用地/商务金融用地/零售商业用地
	宗地四至-东: /	宗地四至-南: /
	宗地四至-西: /	宗地四至-北: /
	等级: 六类	价格:
	权利设定方式: 地表	容积率: 无
	建筑密度:	建筑限高:

房 地 状 况	登记类型: 增量房转移登记	登记原因: 购买
	规划用途: 住宅	房屋结构: 钢筋混凝土(甲石, 砼)
	土地使用面积/(共)用地面积: /994.4329 平方米	幢占地面积/建基面积: 991.699 平方米 /
	建筑面积: 143.0673 平方米	专有建筑面积: 117.8500 平方米
	分摊建筑面积: 25.2200 平方米	总层数: 16
	所在层: 12	房屋性质: 商品房
	竣工时间:	房地产交易价格: 人民币 178.48 万元

权利人登记信息		
不动产权证书号: 粤(2019)广州市不动产权第11129822号		
权利人: 张光发	占有部分: 全部	共有方式: 单独所有
证件种类: 身份证	证件号: 340702197406067530	性别: 男
所有权取得方式: 购买		国家/地区: 中华人民共和国

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别人造成损失的, 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: UE1F8sqo18huL4JYzhC 校对入: 查册时间: 2022-04-22 14:52:43

申请人: 查询目的: 权利人证明产权 查册流水号: 202204225BD2

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:440115001005GB00818F00010043

坐落:南沙区丹堤北三街5号1203房

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》。已收取国有土地使用权出让金,使用年限70年,从1998年12月10日起。

此共用土地面积由权属人共同使用。

*张光发、广州市蝶金小额贷款有限公司于2020年4月1日以20登记04335329号申请办理抵押登记。

本案没有其他附记数据!

查册附注信息:

办案状态:否

抵押权登记信息

抵押权人	中国工商银行股份有限公司 广东自由贸易试验区南沙分行	权属状态	现势
抵押人	张光发	抵押方式	一般抵押
抵押范围(权利部位)	全部		
权利面积	143.0673平方米	权利价值	178.475万元
登记时间	2019-11-07	债权数额	人民币124万元
最高债权额	人民币	担保范围	
是否存在禁止或限制转让抵押不动产的约定			
抵押设立时间	2019-11-07	存续期限	
债务履行起始时间	2015-06-29	债务履行结束时间	2035-06-28
注销时间		他项案号	2019登记4415411号
不动产登记证明号/他项证号	粤(2019)广州市不动产证明第11053373号	注销案号	
附记			

抵押权登记信息

抵押权人	广州市蝶金小额贷款有限公司	权属状态	现势
------	---------------	------	----

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:UE1F8sqo18huL4JYzhC 校对入: 查册时间:2022-04-22 14:52:43

申请人: 查询目的:权利人证明产权 查册流水号:202204225BD2

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：440115001005GB00818F00010043

坐落：南沙区丹堤北三街5号1203房

抵押人	张光发	抵押方式	一般抵押
抵押范围（权利部位）	全部		
权利面积	143.0673 平方米	权利价值	
登记时间	2020-04-01	债权数额	人民币 100 万元
最高债权额	人民币	担保范围	
是否存在禁止或限制转让抵押不动产的约定			
抵押设立时间	2020-04-01	存续期限	
债务履行起始时间	2020-04-01	债务履行结束时间	2021-03-31
注销时间		他项案号	2020 登记 4335329 号
不动产登记证明号/他项证号	粤（2020）广州市不动产权证第11009869号	注销案号	
附记			

查封登记信息			
查封机关	东莞市第三人民法院	权属状态	现势
查封登记字号		查封登记时间	2020-08-28
查封类型	查封	查封文件	协助执行通知书及民事裁定书原件各一份。
查封文号	(2020)粤1973民初7925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	2020-08-28	查封结束时间	2023-08-27
附记	查封该业。		

查封登记信息			
查封机关	广州市番禺区人民法院	权属状态	现势
查封登记字号	20 登记 04608316	查封登记时间	2020-09-30
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	(2020)粤0113财保1488号之二	查封期限（月）	36
查封范围	全部查封		
解封机关			

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：UE1F8sqo18huL4JYzhC 校对入： 查册时间：2022-04-22 14:52:43

申请人： 查询目的：权利人证明产权 查册流水号：202204225BD2

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：440115001005GB00818F00010043

坐落：南沙区丹堤北三街 5 号 1203 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	轮候查封该业，查封期限自转为正式查封之日起计三年。		

查封登记信息			
查封机关	广州市番禺区人民法院	权属状态	现势
查封登记字号	21 登记 04011971	查封登记时间	2021-01-22
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 0113 执 193 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。		

查封登记信息			
查封机关	佛山市顺德区人民法院	权属状态	现势
查封登记字号	21 登记 04024124	查封登记时间	2021-03-05
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	(2021) 粤 0606 民初 1585 号(2021)粤 0606 执保 180 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	轮候查封该业，查封期限自转为正式查封之日起计三年。		

查封登记信息		
查封机关	广东自由贸易区南沙片区人	权属状态
		现势

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：UE1F8sqo18huL4JYzhC 校对入： 查册时间：2022-04-22 14:52:43

申请人： 查询目的：权利人证明产权 查册流水号：202204225BD2

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：440115001005GB00818F00010043

坐落：南沙区丹堤北三街 5 号 1203 房

查封登记字号	21 登记 04027322	查封登记时间	2021-03-18
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	(2021)粤 0191 民初 5484 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	轮候查封该业，查封期限自转为正式查封之日起计三年。		

查封登记信息			
查封机关	广州市番禺区人民法院	权属状态	现势
查封登记字号	21 登记 04120122	查封登记时间	2021-11-04
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 0113 执 10645 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	轮候查封该业，查封期限自转为正式查封之日起计三年。		

查封登记信息			
查封机关	深圳市龙岗区人民法院	权属状态	现势
查封登记字号	21 登记 04133350	查封登记时间	2021-11-29
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 0307 执 12162 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	

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：UE1F8sqo18huL4JYzhC 校对入： 查册时间：2022-04-22 14:52:43

申请人： 查询目的：权利人证明产权 查册流水号：202204225BD2

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：440115001005GB00818F00010043

坐落：南沙区丹堤北三街5号1203房

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。
----	---------------------------

查封登记信息			
查封机关	中山市第一人民法院	权属状态	现势
查封登记字号	22 登记 04002296	查封登记时间	2022-01-06
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	(2021)粤 2071 执 21678 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	轮候查封该业，查封期限自转为正式查封之日起计三年。		

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	22 登记 04008806	查封登记时间	2022-01-21
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	(2022)粤 01 执 212 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	轮候查封该业，查封期限自转为正式查封之日起计三年。		

查封登记信息			
查封机关	广州市南沙区人民法院	权属状态	现势
查封登记字号	22 登记 04015823	查封登记时间	2022-02-23
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 0115 执 14517 号	查封期限(月)	36
查封范围	全部查封		

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：UE1F8sqo18huL4JYzhC 校对入： 查册时间：2022-04-22 14:52:43

申请人： 查询目的：权利人证明产权 查册流水号：202204225BD2

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：440115001005GB00818F00010043

坐落：南沙区丹堤北三街 5 号 1203 房

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。		

查封登记信息			
查封机关	广州市南沙区人民法院	权属状态	现势
查封登记字号	22 登记 04028586	查封登记时间	2022-03-31
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	(2022)粤 0115 执 2170 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	轮候查封该业，查封期限自转为正式查封之日起计三年。		

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：

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：UE1F8sqo18huL4JYzhC 校对入： 查册时间：2022-04-22 14:52:43

申请人： 查询目的：权利人证明产权 查册流水号：202204225BD2

查询内容：登记 抵押 查封

商務印書館
民國二十九年
上海

商務印書館
上海

商務印書館
上海

商務印書館
上海

商務印書館
上海

司法委托评估类业务 勘验笔录

委托号 2022粤0113委评字第0090号

委托法院 广州市番禺区人民法院

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：二〇二二年七月十五日十时三十分至十一时三十分

勘验地址：广东省（自治区）广州市南沙区（县、市）黄阁镇（街道、乡）
金茂湾街（段）1号 社区（小区） 村（庄）
 巷 号 幢（大院） 座12 栋 梯14 房（室） 铺
 （单位、机构、大楼）

标的物情况：

一、名称、型号、成色等

金茂湾12栋，成新度高

二、外观、构造、用料等

干挂石材，条形砖，钢筋混凝土结构

三、装修、布局、坐向等

装修未知，布局未知，大门朝南，窗户朝北。

四、用途、使用情况、瑕疵等

公租房，有抵押，未能进入室内查勘，使用情况未知。

（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：	
被申请人：	代理人：	
相关说明：	勘验人签名： 记录人签名： <u>陈国杰</u> 其他人签名： <u>谢宗宝</u>	

司法委托评估类业务 勘验笔录

委托号 2022粤0113委评字第00090号

委托法院 广州市番禺区人民法院

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：二〇二二年七月十五日十二时零分至十二时三十分

勘验地址：广东省（自治区）广州市南沙区（县、市）____镇（街道、乡）
____路丹堤北街（段）5号____社区（小区）____村（庄）
____巷____号____幢（大院）____座G8-1栋____梯1202房（室）____铺
____（单位、机构、大楼）

标的物情况：

一、名称、型号、成色等

星河丹堤 G8-1栋

二、外观、构造、用料等

外观较新，钢筋混凝土结构

三、装修、布局、坐向等

外墙贴条形砖，入户门为实木门；公共梯间地面铺抛光
砖，瓷片到顶，天花刷乳胶漆，内部布局未知。

四、用途、使用情况、瑕疵等

住宅，未进入室内查勘。

（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：	
被申请人：	代理人：	
相关说明：	勘验人签名： 记录人签名：唐海杰 其他人签名：钟志军	



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

注册资本 伍佰万元 (人民币)

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 2000年06月29日

法定代表人 王绍年

营业期限 2000年06月29日 至 长期

经营范围 专业技术服务业 (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://cci.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。)

住所 广东省广州市越秀区华乐路53号7楼J2房



登记机关

2021年06月11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: 广东省广州市海珠区华乐路53号7楼H2室

有效期: 至2024年05月14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. 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

钟启宏



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. 00190970

姓名 / Full name

王绍年

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

440102195601034031

注册号 / Registration No.

4419380186

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

2022-12-03

持证人签名 / Bearer's signature

王绍年

