

房地产估价报告

估价项目名称：广州市天河区珠江别墅映江街2号房地产价值评估

估价委托人：广州市越秀区人民法院

房地产估价机构：广东融达房地产土地资产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：陈哲（注册号：4620180026）

吴念一（注册号：4419970125）

估价报告出具日期：2021年6月8日

估价报告编号：融达评字第【21】06J048号

致估价委托人函

广州市越秀区人民法院：

承蒙委托，我对广州市天河区珠江别墅映江街2号房地产进行价值评估，目的是为委托方依法处分估价对象提供价值参考依据，评估价值类型为公开市场价值。


估价人员经过实地察看和市场调查，根据委托方提供的有关材料及我国有关法规和制度，并遵循必要的估价程序与原则，采用比较法及收益法对该房地产在价值时点2021年6月1日权利现状下的市场价值进行评定估算。现将估价结果报告如下：

本次估价对象为广州市天河区珠江别墅映江街2号，土地使用面积为544.1285 m²，建筑面积为367.69 m²，上述物业在价值时点2021年6月1日，评估总值为¥7,274.01万元，大写人民币柒仟贰佰柒拾肆万零壹佰元整。

详见第11页“房地产估价结果明细表”。

此致。

广东融达房地产土地资产评估咨询有限公司

法定代表人：

二〇二一年六月八日



(特别提示：在使用本次估价结果之前须对估价报告全文仔细阅读，以免使用不当。)



房地产估价结果明细表

价值时点：2021年6月1日

序号	物业地址	权利人	产权资料	用途	结构	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估价值 (万元)	备注
1	广州市天河区珠江 别墅映江街2号	广州印象家园公司 物业管理有限公司	《广州市不动产登记查 册表》(不动产登记字号: 2011 登记 1054220)	首层至三层住 宅、地下室车库	钢筋混凝土 结构	367.69	197,830	7,274.01	
合 计:						367.69		7,274.01	

目 录

致估价委托人函.....	1
估价师声明.....	1
估价的假设和限制条件.....	2
一、估价假设条件.....	2
二、估价报告使用限制.....	3
三、其它事项说明.....	4
估价结果报告.....	6
一、估价委托人.....	6
二、房地产估价机构.....	6
三、估价对象情况.....	6
四、估价目的.....	9
五、价值时点.....	9
六、价值类型.....	9
七、估价原则.....	9
八、估价依据.....	11
九、估价方法.....	13
十、估价结果.....	13
十一、注册房地产估价师.....	14
十二、实地查勘期.....	14
十三、估价作业期.....	14

十四、估价报告应用的有效期.....	14
附 件.....	15
(一) 估价对象现场照片；	
(二) 估价对象区位图；	
(三) 《广州市越秀区人民法院委托书》；	
(四) 《广州市不动产登记查册表》(不动产登记字号：2011 登记 1054220)	
复印件；	
(五) 《房地产平面附图》复印件；	
(六) 房地产估价机构《营业执照》复印件；	
(七) 《房地产估价机构备案证书》复印件；	
(八) 《房地产估价师注册证书》复印件。	

估价师声明

我们郑重声明：

- 一、我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的。
- 二、本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中列示的假设和限制条件的限制。
- 三、我们与本估价报告中的估价对象没有利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。
- 四、我们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》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 五、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

估价的假设和限制条件

一、估价假设条件

1、一般假设：

(1) 估价委托人提供了估价对象的《广州市不动产登记查册表》（不动产登记字号：2011 登记 1054220）复印件（见附件），我们未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，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。我们以该权属文件所载的相关内容作为估价的依据。

(2) 我们以估价需要为限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，并未进行结构测量和设备测试以确认估价对象是否存在结构性损害或其他缺陷，已对房屋安全、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，假定估价对象能正常安全使用。

(3) 我们未进行实地测量以核实估价对象的地块面积、建筑面积等数据，经实地查勘观察，评估时我们以委托方提供的权属证明资料复印件所记载数据为准进行相关说明和测算。

(4) 估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，即能满足以下条件：

- ① 自愿交易的买卖双方；
- ② 有一段合理的洽谈时间，可以通盘考虑物业性质和市场情形进行议价；
- ③ 估价对象可以在公开市场上自由转让，买卖双方之间无任何利害关系；
- ④ 在此期间房地产市场基本保持稳定；

⑤不考虑特殊买家的额外出价。

(5) 本报告以现场查勘日为估价报告的价值时点，即 2021 年 6 月 1 日。

2、未定事项假设

估价对象《广州市不动产登记查册表》未记载估价对象房屋的建成年份，经注册房地产估价师实地调查，房屋建成年份为 2004 年，本次估价房屋建成年份以实际调查为准。

3、背离事实假设

据现场了解，估价对象于价值时点与相邻的别墅一同出租使用，因委托人未提供租赁合同，本次估价结果未考虑租赁因素的影响。

在价值时点，估价对象已被人民法院查封，本次估价不考虑估价对象已被查封因素的影响。

4、不相一致假设

估价对象证载地址为广州市天河区珠江别墅映江街 2 号，实地勘察未发现门牌地址，实地勘察地址为委托人指认。

5、依据不足假设

因客观原因，查勘人员仅能对估价对象一楼大厅进行查勘，其余部分内部装修情况不详。本次评估标准：评估对象为精装修，水、电、中央空调等基本配套设施齐备，物业正常使用。

二、估价报告使用限制

1、本报告估价结果仅作为委托人在本次估价目的下使用，不得做其他用途，亦不对其它用途负责；

2、本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年。若报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价；

3、考虑本次评估的特定目的，本次估价结果适用于加价竞拍的变现处置方式使用；本次估价并非对估价对象的产权进行确认，亦非对其处置交易的成交价格进行确定；

4、我公司拥有本报告的解释权，未经我公司书面同意，本估价报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表；

5、本评估报告必须完整使用方为有效，对仅使用报告中部分内容所导致的可能的损失，本公司不承担责任；

6、报告使用者需留意的其他风险提示：

(1)本报告评估结果为价值时点之公开市场价值，具有很强的时效性，随着社会、经济、政治等因素的变化，其未来的房地产市场可能发生变化，从而导致估价对象的公开市场价值发生变化；除了市场因素以外，现阶段可能导致房地产价格变化的因素主要为国家房地产宏观调控政策，包括金融政策和房地产税收政策，在房地产市场较热情况下，从紧的金融政策和房地产税收政策可能导致房地产价格下跌；

(2) 在影响房地产价格其他因素不变的情况下，估价对象由于建筑物的折旧及土地使用年限的减少，其价值相对于价值时点时会有所下降。

三、其它事项说明

1、评估人员对评估标的物进行了现场勘查，若本次评估勘查物业与委托方提供的资料中所载物业不一致，本次评估结论不成立；

2、本次评估面积的界定依据委托方提供的资料《广州市不动产登记查册表》（不动产登记字号：2011 登记 1054220），评估人员未进行专业测量；

3、本报告所指评估市值为估价对象于价值时点权利现状下的市场价值；评估市值包含房屋价值及所占用土地使用权价值；



4、经委托方同意，本次评估的价值时点为 2021 年 6 月 1 日，即本次评估勘察之日。

估价结果报告

一、估价委托人

名称：广州市越秀区人民法院

地址：广州市越秀区五羊新城寺右北一街三巷一号

联系人：李小姐

电话：18620134334

二、房地产估价机构

名称：广东融达房地产土地资产评估咨询有限公司

住址：广州市天河区先烈东路 190 号 1311 房

法定代表人：曹大葵

估价资质等级：壹级

房地产估价机构备案证书编号：粤房估备字壹 0100006

联系电话：020-37611195

三、估价对象情况

1、地理位置与周边环境：

估价对象为广州市天河区珠江别墅映江街 2 号；距地铁猎德站约 400 米，距广州市 CBD 珠江新城中心区约 1000 米，交通便利程度好。

估价对象附近建有学校、银行、市场、商场等，配套设施较完善。学校有：广州市天河中学（花城校区）、广州市天河区冼村小学、猎德幼儿园等；银行有：广发银行（猎德大道支行）、华夏银行（广州猎德大道支行）等；市场有：猎德肉菜市场。商场有：IGC 天汇广场、广州 K11 购物艺术中心等。

2、估价范围

根据委托方的要求，本次估价范围为广州市天河区珠江别墅映江街2号，包括房屋及附属于房屋建筑物的供水、供电、电讯、排水、消防等辅助设施及相应的土地使用权，不含构筑物、树木、动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

3、权属状况

(1) 土地实物状况描述

名称	广州市天河区珠江别墅映江街2号
坐落	广州市天河区珠江别墅映江街2号
四至	东至映江街6号、南至建筑、西至建筑、北至映江街
土地面积	544.1285 平方米
用途	住宅用地/综合
形状	规则
地形地势	地形较平坦，地势坡度小于5%
地基	地基承载力一般，无不良地质现象
开发程度	红线内外“六通”即给水、排水、通讯、通电、通路、通燃气，场地平整
其他说明	-

(2) 建筑物实物状况描述

名称	广州市天河区珠江别墅映江街2号
坐落	广州市天河区珠江别墅映江街2号
规模	建筑面积为367.69平方米
用途	首层至三层住宅、地下室车库
层数	地上总层数3层，所在楼层为第1-3层、地下室
建筑结构	钢筋混凝土结构
设施设备	水、电、燃气、消防、中央空调等设施
装饰装修	估价对象楼宇外墙为墙面砖；南北向；因客观原因，查勘人员仅能对估价对象一楼大厅进行查勘，其余部分内部装修情况不详。本次评估标准：评估对象为精装修，水、电、中央空调等基本配套设施齐备，物业正常使用。

层高	3.3 米
空间布局	二联排别墅，首层至三层住宅、地下室车库。 半地下室面积为 82.17 平方米，首层为 138.7014 平方米，第二层为 128.1738 平方米，第三层为 18.648 平方米。
建成时间	所在楼宇约于 2004 年建成
使用及维护状况	出租使用，维护状况良好。
完损状况	基础较稳固，沉降均匀，属于完好房
利用现状及其他说明	出租

(3) 房地产权益状况描述与分析

委托方提供的资料	《广州市不动产登记查册表》(不动产登记字号: 2011 登记 1054220)	
估价对象的土地权益状况描述	土地所有权状况	国有土地所有权
	土地使用权状况	土地面积为 544.1285 平方米, 已征收国有土地使用权出让金, 使用年限 50、70 年, 从 2002 年 8 月 5 日起。
	他项权利设定情况	已办理抵押登记
	土地使用管制	住宅用地/综合
	其他特殊情况	已查封
建筑物权益状况	房屋所有权状况	权利人广州印象家园公寓管理有限公司, 建筑面积为 367.69 平方米
	他项权利设定情况	已办理抵押登记
	出租或占用情况	出租
	其他特殊情况	已查封

四、估价目的

为委托方依法处分估价对象提供价值参考依据。

五、价值时点

经委托方同意，价值时点为 2021 年 6 月 1 日，即本次评估勘察之日。

六、价值类型

本次估价价值类型为公开市场价值，本报告所指评估市值为评估物于价值时点权利现状下的市场价值；评估市值包含房屋价值及所占用土地使用权价值。

房地产市场价格是指估价对象在所处市场上最有可能形成的客观合理价格。公开市场是指交易双方是自愿地进行交易的，交易的目的在于最大限度地追求经济利益，并掌握必要的市场信息，有较充裕的时间进行交易，交易双方具有必要的专业知识，交易条件公开并不具有排它性的交易，不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价的交易。

七、估价原则

遵循真实性、科学性、公平性、可行性及独立、客观、公正的总原则基础上，在评估作业中主要遵循以下技术性原则：

1. 独立、客观、公正原则

该原则要求估价机构有完全独立性，估价机构和估价人员与估价对象及相关当事人没有利害关系，不受外部干扰因素影响，从实际出发，公平合理地进行估价。

本公司具有完全独立性，参与本次评估的估价人员与估价对象及相关当事人没有利害关系，一切从实际出发，实事求是的进行估价。

2. 合法原则

应以估价对象的合法使用、合法处分为前提进行。所谓合法，是指符合国家的法律、法规和当地政府的相关规定，其权益才能受法律保护，并体现其权益价值。

本次评估的估价对象在价值时点具有合法的产权，所涉及的估价对象用途为合法的。本次评估按其证载用途（住宅）评估，体现了合法原则。

3. 最高最佳使用原则

房地产估价中确定的客观合理价格或价值，其实质是房地产的经济价值，它体现在房地产的使用过程中。在考虑估价对象的用途时，应取其最高最佳利用状态，是法律上允许、技术上可能、经济上可行、能使估价对象发挥最高价值的利用状态。

本次评估中，运用最高最佳使用原则估价时，首先要求估价对象的最高最佳用途是法律上允许，根据委托方设定，本次按合法证载用途进行评估，在法律上是允许的；其次，还体现技术上可能，技术主要体现在房屋建筑工程的技术，本次评估采用保持现状，在技术上是可能的。第三，要实现经济上可行，房地产估价对象可以采取保持现状、转换用途、装修改造、拆除重建利用等方式，实现最高最佳利用。本次评估是采用保持现状，经济上是可行的。

4. 价值时点原则

估价结果应是估价对象在价值时点的客观合理价格或价值。同一估价对象在不同时点会具有不同的市场价格，本次评估的价值时点为 2021 年 6 月 1 日，市场状况、法律法规、计价依据均以该时点为基准点，体现了价值时点原则。

5. 替代原则

在竞争的市场中，具有相同或相似效用的生产要素之间可以相互替代。在房地产市场中也是如此，即在同一市场供需圈内，可以通过调查与待估房地产

有替代可能的房地产价格和条件，通过与待估房地产进行比较，然后对其间的差别作适当的修正，确定待估房地产的市场价值。

本次评估主要是参照公开市场上足够数量、可比性较强的类似房地产近期交易价格资料等，运用比较法及收益法来确定估价对象的客观合理价格或者价值，体现了替代原则。

八、估价依据

1、国家有关法规、政策文件：

- (1) 《中华人民共和国土地管理法》（2004年8月28日第二次修正）；
- (2) 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007年8月30日修正）；
- (3) 《中华人民共和国城乡规划法》（2008年1月1日施行）；
- (4) 《中华人民共和国资产评估法》（2016年12月1日施行）；
- (5) 《中华人民共和国城镇国有土地使用权和转让暂行条例》（1990年05月19日施行）；
- (6) 《中华人民共和国合同法》（自1999年10月1日起施行）；
- (7) 《中华人民共和国民法典》（自2021年1月1日起施行）；
- (8) 《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》（自2018年9月1日起实施）；
- (9) 《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》（1985年2月8日起实施）；
- (10) 《中华人民共和国征收教育费附加的暂行规定》（1986年7月1日起实施）；
- (11) 《中华人民共和国房产税暂行条例》（1986年10月1日起实施）；
- (12) 《关于教育费附加征收问题的紧急通知》（1994年1月1日起实施）；

(13) 《广东省政府关于加强我省教育费附加征收管理工作的通知》；

(14) 《广东省房产税实施细则》（1987年1月1日起实施）；

(15) 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》[财税〔2016〕36号]；

(16) 《关于营改增后契税、房产税、土地增值税、个人所得税计税依据问题的通知》[财税〔2016〕43号]；

(17) 国家、省、市有关房地产评估法律、法规、制度和文件。

2、规范、技术标准

(1) 中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；

(2) 中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；

(3) 中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014，2014年12月01日起实施）。

3、委托方提供的有关资料：

(1) 《广州市越秀区人民法院委托书》；

(2) 《广州市不动产登记查册表》（不动产登记字号：2011登记1054220）

复印件；

(3) 《房地产平面附图》复印件。

4、估价人员调查的资料：

(1) 国家及地方有关房地产的税、费规定；

(2) 国家及地方政府公布的宏观经济数据；

(3) 房地产行政主管部门公布的房地产市场统计数据及交易信息；

(4) 金融机构公布的存、贷款利率；

(5) 委估物业及附近房地产投资回报状况；

(6) 广州市房地产市场信息;

(7) 本评估机构专业评估人员实地勘察(包括拍摄现场照片)所收集的区位、实体及市场资料。

九、估价方法

估价人员深入细致地分析了项目的特点和实际状况,并研究了委托方提供的及所掌握的资料,在实地勘察和调研的基础上认为,该评估对象为已完工单套住宅,区域内类似物业在市场交易较多,相关的交易案例较好收集,适合用比较法评估;且估价对象可出租收益,区域内类似物业出租较多,出租案例亦可调查收集,可对估价对象采用收益法进行评估;另外由于估价对象已开发建成,非纯土地使用权和在建工程,不适合用假设开发法进行评估,同时由于估价对象所在房地产市场变化较快,市场供求关系等市场因素对价格的影响较大,从成本角度来考虑,已无法准确反映出估价对象的市场价值,不适合采用成本法。故本次评估用比较法和收益法,并对由上述估价方法得出的估价结果进行比较分析,在充分考虑本次评估的特定目的和价值类型的情况下,综合确定最终估价结果。

“比较法”是选取一定数量的可比案例,将它们与估价对象进行比较,根据其间的差异对可比案例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

“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。

十、估价结果

本次估价对象为广州市天河区珠江别墅映江街2号,土地使用面积为544.1285 m²,建筑面积为367.69 m²,上述物业在价值时点2021年6月1日,

评估总值为¥7,274.01 万元，大写人民币柒仟贰佰柒拾肆万零壹佰元整。

详见第 11 页“房地产估价结果明细表”。

十一、注册房地产估价师

姓 名	注册号	签 名	签名日期
陈 哲	4620180026	陈哲	2021年6月8日
吴念一	4419970125	吴念一	2021年6月8日

十二、实地查勘期

2021 年 6 月 1 日

十三、估价作业期

2021 年 6 月 1 日至 2021 年 6 月 8 日

十四、估价报告应用的有效期

2021 年 6 月 8 日至 2022 年 6 月 7 日

本报告在市场无较大波动时有效期为一年（自评估报告出具之日起计）；
若市场发生较大波动或超过一年需重新评估。

附 件

- (一) 估价对象现场照片；
- (二) 估价对象区位图；
- (三) 《广州市越秀区人民法院委托书》复印件；
- (四) 《广州市不动产登记查册表》(不动产登记字号: 2011 登记 1054220)

复印件；

- (五) 《房地产平面附图》复印件；
- (六) 房地产估价机构《营业执照》复印件；
- (七) 《房地产估价机构备案证书》复印件；
- (八) 《房地产估价师注册证书》复印件。

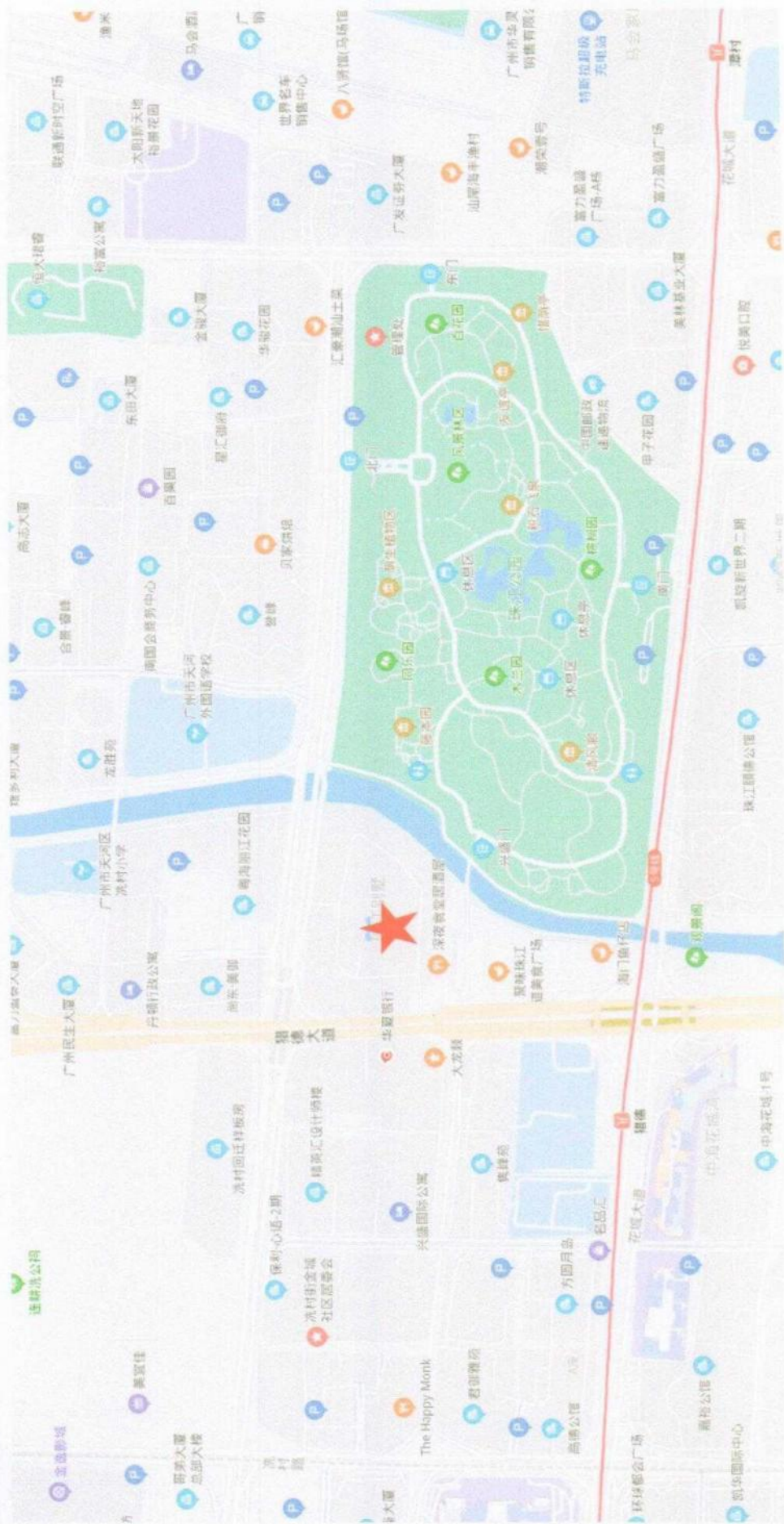
(以下无正文)

估价对象现场照片



估价对象区位图 (红星所示)

广州市天河区珠江别墅映江街2号



广州市越秀区人民法院

委托书

(2021)粤0104执恢130号

广东融达房地产土地资产评估咨询有限公司：

我院在执行广州移讯网络科技有限公司与广州湘军商贸发展有限公司,孙军,胡建英,广东京联经济发展有限公司,广州印象家园公寓管理有限公司,彭晖闽 金融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：

广州市天河区珠江别墅映江街

承办人：黄燕 联系

联系人：李小姐 联系

本院地址：广州市越秀区五

广州市不动产登记查册表

不动产单元号:

坐落:天河区珠江别墅映江街2号



不动产自然状况登记信息

不动产登记字号: 2011 登记 1054220	权属状态: 现势
不动产权证号: 粤房地产权证穗字 150099581	
权利类型: -	面积: 367.69 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: 2011-10-19	注销时间:

宗地状况	宗地代码: 440106018004GB00010	
	宗地面积: 14581.351	用途: 住宅用地/综合
	宗地四至-东: 猎德涌	宗地四至-南: 建设用地
	宗地四至-西: 猎德路	宗地四至-北: 金穗路
	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: 转移或交换(二手房免勘)	登记原因: 购买
	规划用途: 详见附记	房屋结构: 钢筋混凝土结构
	土地使用面积/(共)用地面积: 544.1285 平方米/	幢占地面积/建基面积: 128.69 平方米 /138.7014 平方米
	建筑面积: 367.69 平方米	专有建筑面积:
	分摊建筑面积:	总层数: 3
	所在层:	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 150099581		
权利人: 广州印象家园公寓管理有限公司	占有部分: 全部	共有方式: 单独所有
所有权取得方式: 购买		

登记附记:

- *已征收国有土地使用权出让金, 使用年限 50、70 年, 从 2002 年 08 月 05 日起。
- *此共用土地面积是整幢楼房的产权人共同使用。
- *城市规划房屋用途: 首层至三层住宅、地下室车库。

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: UE1jBQetSy9Pdy0Zk4 校对入: 查册时间: 2021-04-06 10:13:35

申请人: 广州市越秀区人民法院 黄燕 薛海峰 工作证号: 穗越法证字 17131 号 穗

越法证字 17536 号 查询目的: 办案 查册流水号: 20210406F660

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: 天河区珠江别墅映江街 2 号

*2012 年 10 月 31 日广州印象家园公寓管理有限公司; 中国工商银行股份有限公司广州广州大道支行申请持房产证抵押(含涂销再抵押), 2012 登记字 1038919 号存案。(二次抵押)
 *2012 年 11 月 01 日核准登记, 2012 登记字 1038919 号(珠江别墅映江街 2 号)存案。(已核准登记)
 *2012 年 09 月 26 日广州印象家园公寓管理有限公司; 中国工商银行股份有限公司广州第二支行申请持房产证抵押(含涂销再抵押), 2012 登记字 9025906 号存案。(二次抵押已正式收件)
 *2014 年 05 月 28 日核准登记, 2014 登记字 1027657 号(珠江别墅映江街 2 号)存案。(已核准登记)
 *2011 年 10 月 24 日广州印象家园公寓管理有限公司, 中国工商银行股份有限公司广州庙前直街支行申请持房产证抵押(含涂销再抵押), 2011 登记字 9031084 号存案。
 *2011 年 10 月 27 日核准登记, 2011 登记字 9031084 号存案。
 *2014 年 05 月 27 日广州印象家园公寓管理有限公司; 中国工商银行股份有限公司广州第二支行申请持房产证抵押(含涂销再抵押), 2014 登记字 1027657 号(珠江别墅映江街 2 号)存案。(已正式收件二次抵押)
 *2012 年 09 月 27 日核准登记, 2012 登记字 9025906 号存案。

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 广州广州大道支行	权属状态	现势
抵押人	广州印象家园公寓管理有限 公司	抵押方式	最高额抵押
抵押范围(权利部位)	全部(二次抵押)		
权利面积	367.69 平方米	权利价值	5000.584 万元
登记时间	2012-11-01	债权数额	人民币 3000 万元
抵押设立时间		存续期限	
债务履行起始时间		债务履行结束时间	
注销时间		他项案号	2012 登记 1038919
不动产登记证明号/他项 证号	150047964	注销案号	
附记	最高债权额: 人民币 30000000 元.		

抵押权登记信息

抵押权人	中国工商银行股份有限公司 广州第二支行	权属状态	现势
抵押人	广州印象家园公寓管理有限 公司	抵押方式	最高额抵押
抵押范围(权利部位)	全部(二次抵押)		

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: UE1jBQetSy9Pdy0Zk4 校对入: 查册时间: 2021-04-06 10:13:35

申请人: 广州市越秀区人民法院 黄燕 薛海峰 工作证号: 穗越法证字 17131 号 穗

越法证字 17536 号 查询目的: 办案 查册流水号: 20210406F660

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: 天河区珠江别墅映江街2号

权利面积	367.69 平方米	权利价值	
登记时间	2014-05-28	债权数额	人民币 2000 万元
抵押设立时间		存续期限	
债务履行起始时间		债务履行结束时间	
注销时间		他项案号	2014 登记 1027657
不动产登记证明号/他项证号	150092095	注销案号	
附记	最高债权额:人民币 20000000 元.		

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		查封登记时间	2015-01-28
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	(2015)穗海法民二初字第492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.		

查封登记信息

查封机关	广州市白云区人民法院	权属状态	现势
查封登记字号		查封登记时间	2015-02-03
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	(2015)穗云法民二初字第458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.		

查封登记信息

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: UE1jBQetSy9Pdy0Zk4 校对入: 查册时间: 2021-04-06 10:13:35

申请人: 广州市越秀区人民法院 黄燕 薛海峰 工作证号: 穗越法证字 17131 号 穗

越法证字 17536 号 查询目的: 办案 查册流水号: 20210406F660

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：天河区珠江别墅映江街2号

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		查封登记时间	2015-05-18
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	(2015)穗海法民二初字第1471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.		

查封登记信息

查封机关	广州市越秀区人民法院	权属状态	现势
查封登记字号		查封登记时间	2015-06-11
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	(2015)穗越法金民初字第1085,1085-1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		查封登记时间	2015-08-18
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	(2015)穗海法民二初字第2373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：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：UE1jBqetSy9Pdy02k4 校对对： 查册时间：2021-04-06 10:13:35

申请人：广州市越秀区人民法院 黄燕 薛海峰 工作证号：穗越法证字 17131 号 穗

越法证字 17536 号 查询目的：办案 查册流水号：20210406F660

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：天河区珠江别墅映江街2号

附记	轮候查封该业, 查封期限自转为正式查封之日起算3年.
----	----------------------------

查封登记信息			
查封机关	广州市白云区人民法院	权属状态	现势
查封登记字号		查封登记时间	2017-07-27
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	(2017)粤0111执5288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.		

查封登记信息			
查封机关	广州市白云区人民法院	权属状态	现势
查封登记字号		查封登记时间	2018-04-09
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	(2018)粤0111执424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.		

查封登记信息			
查封机关	广州市越秀区人民法院	权属状态	现势
查封登记字号		查封登记时间	2018-11-27
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	(2018)粤0104执10969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	

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：UE1jBQetSy9Pdy0Zk4 校对入： 查册时间：2021-04-06 10:13:35

申请人：广州市越秀区人民法院 黄燕 薛海峰 工作证号：穗越法证字17131号 穗

越法证字17536号 查询目的：办案 查册流水号：20210406F660

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：天河区珠江别墅映江街2号

查封起始时间		查封结束时间	
附记	轮候查封该业。[查封期限为三年,自转为正式查封之日起算]		

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		查封登记时间	2019-08-20
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	(2019)粤0105执8390号之七.	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。[查封期限为三年,自转为正式查封之日起算]		

查封登记信息

查封机关	广州市越秀区人民法院	权属状态	现势
查封登记字号		查封登记时间	2020-01-08
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	(2018)粤104执7263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	2020-01-22	查封结束时间	2023-01-21
附记	原查封案号(2016)粤0104执9106号查封该业。		



 不动产登记资料

 本案没有关联查封信息数据!

 本案没有预告登记信息数据!

 本案没有米窗附注数据!

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：UE1jBQetSy9Pdy0Zk4 校对入： 查册时间：2021-04-06 10:13:35

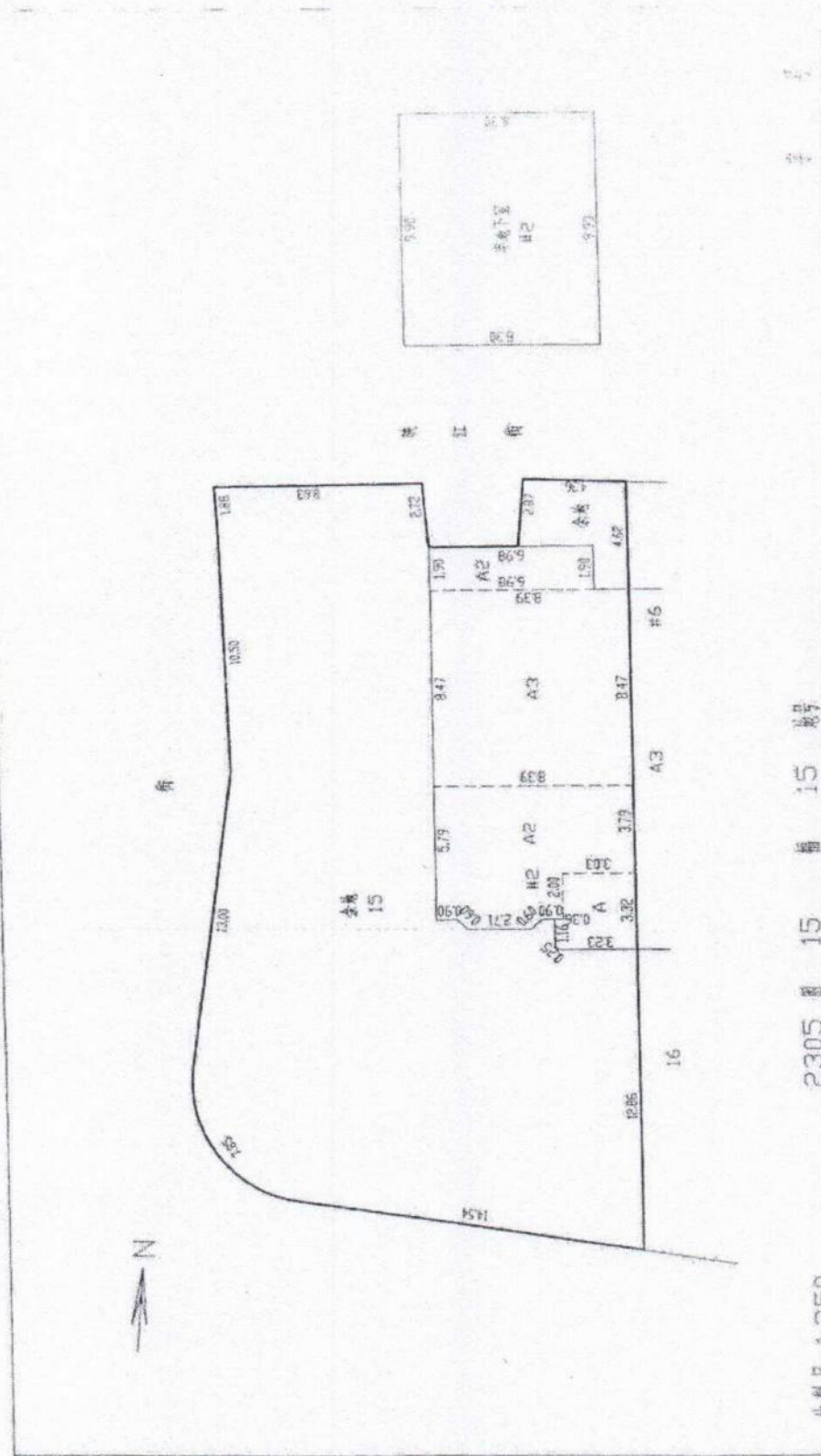
申请人：广州市越秀区人民法院 黄燕 薛海峰 工作证号：穗越法证字 17131 号 穗

越法证字 17536 号 查询目的：办案 查册流水号：20210406F660

查询内容：登记 抵押 查封

房地产平面图

案号: 110106112



比例尺: 1:250

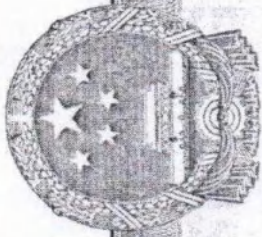
2305 图 15 册 15 编号

用地种类	用途: #2	门牌: #2
建筑面积	建设: 138.7014	编号: —
(m ²)	总规模: 367.6932	房号: —

A3	《其中第三层有楼梯 18.6480》	A	10.5276
A2	71.0633	半地下室	82.1700
	57.1105	案号: 110106112	

案号	110106112
日期	2004 年 12 月 14 日





编号: S0412019075753G(1-1)

统一社会信用代码

91440101747571805W

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 广东融达房地产土地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 曹大葵

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 伍佰万元(人民币)

成立日期 2003年03月20日

营业期限 2003年03月20日至长期

住所 广州市天河区先烈东路190号1311房(仅限办公)



登记机关

2021年03月03日

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

国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

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：粤房估备字壹0100006

企业名称：广东融达房地产土地资产评估咨询有限公司

统一社会信用代码：91440101747571805W

法定代表人：曹大葵

注册地址：广州市天河区先烈东路190号1311房

有效期：至 2021年07月20日

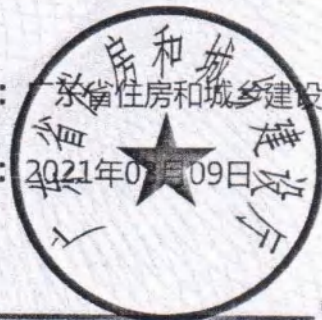
备案等级：壹级



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07月09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.



No. 00212187

姓名 / Full name

陈哲

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

44188219811116003X

注册号 / Registration No.

4620180026

执业机构 / Employer

广东融达房地产土地资产评估咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2021-12-24

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.



No. 00194636

姓名 / Full name

吴念一

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

440105195805215714

注册号 / Registration No.

4419970125

执业机构 / Employer

广东融达房地产土地资产评估咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-05-26

持证人签名 / Bearer's signature

