

涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：春城街道城东大道与环城北路交汇处国泰广场
B1506房住宅用途房地产司法处置估价

估价委托人：广州市白云区人民法院

房地产估价机构：广东同德房地产土地资产评估与规划测绘有限公司

注册房地产估价师：莫朝华（注册号：4420020182）

陈茂芳（注册号：4420130064）

估价报告出具日期：2022年09月08日

估价报告编号：广东同德房评报字【2022】第YJ09005号

致估价委托方函

广州市白云区人民法院：

承蒙委托，我公司对位于春城街道城东大道与环城北路交汇处国泰广场 B1506 房住宅用途房地产进行评估，估价目的是为贵院依法处分房地产提供价值参考意见，价值类型为市场价值。

估价对象基本情况为：估价对象为坐落于春城街道城东大道与环城北路交汇处国泰广场 B1506 房住宅用途。根据委托方提供的资料复印件显示，估价对象产权人是黄国娟、金广彬，房屋用途为住宅，共用土地面积为 6318.4m²，房屋建筑面积为 145.74m²。


注册房地产估价师根据估价目的，遵循公认的估价原则，按照严谨的估价程序，依据有关法律、法规、标准和委托方提供的资料，在合理的假设下，运用市场法和收益法，并结合估价经验综合确定估价对象于估价时点 2022 年 07 月 18 日的评估结论如下表：

权利人	估价项目	建筑面积 (m ²)	市场价值	
			单价 (元/m ²)	总价 (万元)
黄国娟、 金广彬	春城街道城东大道与环城北路交汇处 国泰广场 B1506 房住宅用途房地产	145.74	5016	73.1
市场价值大写：人民币柒拾贰万叁仟元整				

特别提示：估价的有关情况和相关专业意见，请见附后的估价报告。本估价报告使用期限自报告出具之日起一年内有效，即 2022 年 09 月 08 日至 2023 年 09 月 07 日。另请特别关注本估价报告中的价值内涵和估价假设限制条件。

此致

广东同德房地产土地资产评估与规划测绘有限公司

法定代表人： 

二〇二二年九月八日

目录

注册房地产估价师声明	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	3
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、估价报告使用限制	4
七、其他必要说明	4
房地产估价结果报告	6
一、估价委托人	6
二、估价机构	6
三、估价目的	6
四、估价对象	6
五、估价时点	9
六、价值类型	9
七、估价原则	9
八、估价依据	10
九、估价方法	12
十、估价结果	15
十一、实地查勘期	15
十二、估价作业日期	15
十三、估价报告应用有效期	16
十四、注册房地产估价师	16
附件：	

- 1、《广东省广州市白云区人民法院司法评估委托书》复印件
- 2、《实地查勘表》复印件
- 3、估价对象位置示意图
- 4、估价对象实地查勘照片
- 5、《不动产登记资料查询结果证明》复印件
- 6、《阳春市房屋测绘现场查勘表》复印件
- 7、估价机构资质证书复印件
- 8、注册房地产估价师资质证书复印件

注册房地产估价师声明

我们郑重声明：

一、我们在估价报告中陈述的事实是真实的和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

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已说明的假设和限制条件的限制。

三、我们与本次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。

四、我们依据中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）及《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、我司派出注册房地产估价师莫朝华已于2022年07月18日对估价对象进行了实地查看，估价人员承担对查看的客观性、真实性、公正性承担责任，但我们对估价对象的现场查看仅限于其外观，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据委托方提供的资料进行评估。除非另有协议，我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。

六、没有人对本估价报告提供重要的专业帮助。

注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	日期
莫朝华	4420020182		2022年09月08日
陈茂芳	4420130064		2022年09月08日

广东同德房地产土地资产评估与规划测绘有限公司

估价的假设和限制条件

一、一般假设

1、估价委托人向房地产估价机构提供的房地产估价所必需的情况和资料是真实可靠。

2、本估价报告中所指的市场价值即公开市场价值，是指估价对象在采用公开市场价值标准的条件下最可能形成的客观合理价值。所谓公开市场，是指一个竞争性的市场，在该市场上交易各方进行交易的目的在于最大限度地追求经济利益，他们并且都掌握了必要的市场信息，有比较充裕的时间进行交易，对交易对象具有必要的专业知识。此外，市场交易条件公开并不具有排它性，即所有市场主体都可以平等自由地参与交易。同时假设满足以下条件：

（1）买卖双方处于公平交易状态，对物业成交有充分讨价还价的权利；

（2）买卖双方都有一段充分了解物业现状及所处市场行情的时间，并且有一段合理的洽谈交易时间；

（3）在此期间物业价值将保持稳定；

（4）物业可以在公允市场上自由转让；

（5）不考虑特殊买家的额外出价；

（6）买卖双方之间无任何利害关系；

3、本估价报告中房地产估价所必需的情况和资料由估价委托人提供，估价师已对估价委托人提供的资料履行了必要的审核程序，但不对其提供的资料的真实性、合法性和完整性进行保证，其提供的资料的真实性、合法性和完整性、准确性由估价委托人负责。如估价委托人提供的资料数据缺乏合法性、真实性和完整性、准确性或估价委托人对估价对象有隐瞒重大问题和事实，我公司不承担由此带来的任何评估风险和责任。

4、本次估价是以委托方提供的《不动产登记资料查询结果证明》

复印件作为估价对象的产权依据。

5、假定估价对象能够自由地在市场上交易，没有司法机关、行政机关禁止其交易的情形，出售时不附带任何他项权、优先购买权、售后回租以及其他类似的可能影响其正常交易价格的权利约束和特殊条款。

6、委托方未能提供估价对象是否存在欠缴水费、电费的情况，故本次评估假设估价对象没有存在欠缴的水费、电费，并假设估价对象室内水电齐全。

7、假定人民法院拍卖（或者变卖）财产之日的评估对象状况和房地产市场状况与实地查勘完成之日的状况相同。

二、未定事项假设

1、我们对估价对象的实地查勘仅限于其外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，设定估价对象不存在建筑物隐蔽性质量问题 and 地基质量问题。

2、估价时没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，也没有考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对评估价值的影响。

三、背离事实假设

本次估价结果是为委托方执行案件提供估价对象的市场价值参考依据，存在强制处分和短期变现的因素，因估价结果的定义是估价对象在估价时点的市场价值。故本次评估结果未考虑对估价对象进行强制处分和短期变现等特殊因素对估价结果的影响。

四、不相一致假设

本项目不存在不相一致情况，故本估价报告没有不相一致情况假设。

五、依据不足假设

根据委托方提供的《不动产登记资料查询结果证明》复印件，未显示估价对象土地使用权的使用期限。本次评估假设估价对象土地使用权性质

为国有出让，若不符合本假设，应调整本评估结果。

六、估价报告使用限制

1、本估价报告的价值是估价对象现有权利状况下的房地产价值。

2、本估价报告中仅供本次委托方依法处分财产提供估价对象的市场价值参考依据，不对其它用途负责。

3、本估价报告自估价报告出具日起有效期为壹年。本估价报告是基于与评估物业相类似的房地产市价稳定的情况下成立。若在有效期内，本地区相类似的房地产市场情况发生较大变化，对评估物业的内在价值产生重大影响，则需重新评估。

4、本公司拥有本估价报告的解释权，未经本公司同意，不得向委托方和估价报告审查机构以外的单位和个人提供本报告，本报告全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上。

七、其他必要说明

1、报告中有关产权资料复印件由委托方提供并负责其真实性和准确性，本公司未对委托方提供的有关产权资料到相关部门查询核对，也不承担因材料不真实和不准确而造成的任何评估风险和责任，报告使用者应仔细核对该产权证明材料原件与本报告附件产权证明材料的一致性，若有出入，本报告评估结果不成立。

2、本次评估结果为估价对象在现状权利状况下的市场价值，提请买受人注意。

3、因财产拍卖（或者变卖）日期与价值时点不一致，评估对象状况或者房地产市场状况的变化会对评估结果产生影响；

4、在评估结果有效期内，评估对象状况或者房地产市场发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整。

5、委托人或者评估报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明

的使用范围使用评估报告，违反该规定使用评估报告的，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

6、评估结果不等于评估对象处置可实现的成交价，不应被认为是对评估对象处置成交价的保证。

7、本报告中使用的货币单位均为人民币元。

8、当事人如对本估价报告有异议，请在收到报告五日内到法院申请复议，如当事人在约定时间内没有对本估价报告提出书面异议以及申请复议，则视为认可本估价报告内容。

9、由于《不动产登记资料查询结果证明》复印件上未显示估价对象的使用期限，本次评估收益法中的收益年限仅根据房屋剩余年限进行计算。

房地产估价结果报告

一、估价委托人

委托方名称：广州市白云区人民法院

地址：广东省广州市白云区广东省广州市白云区机场路 1668 号

联系电话：020-83008096

二、估价机构

估价方名称：广东同德房地产土地资产评估与规划测绘有限公司；

估价方地址：广州市越秀区东风中路 448 号成悦大厦 16AB 房；

法定代表人：黄真维；

注册资本：人民币伍佰万元；

房地产资质：壹级，证书编号为粤房估备字壹 1400003；

土地资质：二级资信，证书编号为 B202244135；

统一社会信用代码：914417007270884616。

三、估价目的

为委托方依法处分房地产提供价值参考意见而评估房地产市场价格。

四、估价对象

1、估价对象及范围

本次估价对象是位于春城街道城东大道与环城北路交汇处国泰广场 B1506 房住宅用途房地产，房屋建筑面积为 145.74m^2 。评估范围包括附属房屋建筑物的供水、供电、电讯、排水、消防等辅助设施和分摊的土地使用权，含不可转移的室内装饰装修，但不包括室内动产、债权债务、特许经营权等其它财产和权益。

2、估价对象基本状况

项目		描述			
估价对象名称		春城街道城东大道与环城北路交汇处国泰广场 B1506 房住宅用途房地产			
权属		黄国娟、金广彬			
坐落		春城街道城东大道与环城北路交汇处国泰广场 B1506 房			
土地基本状况	面积	共用土地面积为 6318.4 平方米			
	用途	商务金融用地			
	地形地势	平坦实土			
	土壤、地质条件	土壤无污染，地基承载力一般，地质条件一般			
	土地开发程度	土地实际开发程度达到红线外“五通”，红线内场地平整，并建有钢筋混凝土结构楼房			
建筑物基本状况	建筑规模	建筑面积为 145.74 平方米			
	建筑结构	钢筋混凝土结构			
	房屋用途	住宅			
	朝向	户门向东，阳台向西			
	所在楼层	第 15 层			
	层高/户型	层高 3 米，4 房 2 厅 1 厨 2 卫			
	竣工日期	约 2012 年			
	外墙/屋顶	主体为十八墙，外墙贴外墙砖，屋顶为钢筋混凝土捣制			
	室内装修状况	客厅、饭厅、房间楼地面铺抛光砖，内墙、天花批荡刮腻子，客厅做有抛光砖电视背景墙，厨房、卫生间楼地面铺防滑砖，内墙贴瓷片到顶，天花铝板吊顶，户门外为不锈钢防盗门内为实木门，房门为实木门，厨房和卫生间为铝合金玻璃门，铝合金窗，隐形防盗网			
	设施设备	给水	市政供水	排水	有排水设施
		供暖	无	通风	两面见光
		燃气	无	供电	市政供电
		楼梯	两电梯一步梯，每层七户	通讯	电话、电视
	维护状况	估价对象房屋结构及室内装修维护保养较好			
完损状况	墙面、天花、地面、门窗无明显破损情况				
使用现状	经现场查勘，估价对象房屋作住宅用途使用				

3、估价对象权益状况

项目	描述
估价对象名称	春城街道城东大道与环城北路交汇处国泰广场 B1506 房住宅用途房地产

权利人		黄国娟、金广彬
共有情况		共同共有
土地权属状况	产权证号	阳春 0200018736
	地籍号	1025817, 1031354
	权利类型	国有建设用地使用权
	共用土地面积 (m ²)	6318.4m ²
	土地用途	商务金融用地
	登记时间	2013 年 01 月 25 日
建筑物权属状况	产权证号	阳春 0200018736
	不动产单元号	441781009011GB00018F00018091
	建筑面积 (m ²)	145.74m ²
	房屋用途	住宅
	权利类型	房屋所有权
	权利性质	市场化商品房
	登记时间	2013 年 01 月 25 日
他项权利状况	抵押状况	已抵押, 抵押权人为中国工商银行股份有限公司阳春支行, 抵押方式为一般抵押, 抵押期限为 2013-03-19 至 2023-03-19, 债权数额为 25.5 万元, 登记证明号为阳春 0200013723, 登记时间为 2013-04-10
	查封状况	已查封, 查封类型为轮候查封, 查封文号为 (2021) 粤 0111 民初 1443 号, 查封时间为 2021-03-10, 查封期限为 2021-03-10 至 2024-03-09, 查封单位为广州市白云区人民法院。
	异议状况	无异议
	租赁情况	未设定租赁权

4、估价对象区位状况

项目		描述
位置状况	坐落	春城街道城东大道与环城北路交汇处国泰广场 B1506 房住宅用途
	方位	阳春市春城街道城东大道与环城北路交汇处
	距重要场所距离	距阳春市实验中学西南门约 200 米, 距东门新市场约 250 米
	楼层	第 15 层
	朝向	阳台向西
交通状况	道路状况	区域内主要的交通干道有城东大道、环城北路等
	出入可利用交通工具	摩托车、汽车

	交通管制情况	无
	停车方便程度	周边的停车位较多，停车较方便
环境状况	自然环境	自然环境一般
	人文环境	人文环境较好
	景观	街景，景观一般
	物业管理状况	物业管理较完善
外部配套设施状况	基础设施	较完善
	公共服务设施	东门新市场、市府机关幼儿园、阳春市春城镇第二小学、阳春市实验中学等

五、估价时点

估价人员现场查勘日期为 2022 年 07 月 18 日，据此确定本报告估价时点为 2022 年 07 月 18 日。

六、价值类型

本报告的房地产价值采用公开市场价值标准。办理产权过户手续时按国家有关法律、法规的规定由买卖双方各自承担应缴税费。

七、估价原则

房地产估价的原则有独立客观公正原则、合法原则、替代原则、最高最佳利用原则、价值时点原则等。

本项目估价主要遵循以下原则：

1. 独立、客观、公正原则

独立客观公正原则指房地产估价应遵循科学、独立、客观、公平、公正的原则；

2. 合法原则

合法原则应以估价对象的合法产权、合法使用、合法处分为前提估价；

3. 替代原则

替代原则指房地产估价应以相邻地区或类似地区功能相同、条件相

似的房地产交易价格为依据，估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格；

4. 最高最佳利用原则

最高最佳利用原则指房地产估价应以估价对象的最高最佳利用为前提估价；

5. 价值时点原则

价值时点原则强调的是估价结果具有很强的时间相关性和时效性，要求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。

八、估价依据

A、有关法律法规、政策文件：

1. 《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人大三次会议表决通过，自2021年1月1日起施行）
2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（1994年7月5日制定，2019年8月26日最新修订，2020年1月1日起施行）
3. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国国家主席令 第46号）（2016年12月1日起实施）
4. 《中华人民共和国土地管理法》（1986年6月25日制定，2019年8月26日最新修订，2020年1月1日起施行）
5. 《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》（1990年5月19日国务院令 第55号发布，自发布之日起施行）
6. 《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令 第七十四号）
7. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（中华人民共和国国务院令 第256号）

8. 《城市房地产管理管理办法》(1994年10月29日第八届人民代表大会常务委员会第八次会议通过)
9. 《城市房地产产权产籍管理办法》
10. 《中华人民共和国担保法》(中华人民共和国主席令第五十号)
11. 《中华人民共和国增值税暂行条例》(2008年11月5日国务院第34次常务会议修订通过,2017年10月29日第二次修订,即日实施。)
12. 《阳江市人民政府关于促进房地产市场平稳健康发展的若干意见》(阳府〔2016〕9号)
13. 《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》(法释[2004]16号)
14. 《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)
15. 《财政部、国家税务总局关于调整房地产交易环节税收政策的通知》(财税字[2008]137号)
16. 《国家税务总局关于加强和规范个人取得拍卖收入征收个人所得税有关问题的通知》(国税发【2007】38号)
17. 《国家税务总局关于个人住房转让所得征收个人所得税有关问题的通知》(国税发【2006】108号)
18. 《国家税务局关于个人取得房屋拍卖收入征收个人所得税问题的批复》(国税函[2007]1145号,2007年11月13日日)
19. 《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[2019]15号)(2018年9月1日起施行)

20. 《人民法院委托评估工作规范》（法办[2018]273号）（2018年12月10日起执行）

21. 国家税务总局阳江市税务局《关于调整阳江市个人二手房转让个人所得税、土地增值税核定征收率的公告》（2021年第10号）（2021年11月1日起执行）

B、技术规范、有关资料：

1. 《房地产估价规范》 GB/T 50291-2015

2. 《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013，2013-06-26发布，2014年02月01日实施）

3. 《广东省建设工程计价依据（2018）》

4. 《广东省房屋建筑与装饰工程定额（2018）》

5. 《广东省通用安装工程综合定额（2018）》

C、估价委托人提供的资料：

1. 《广州市白云区人民法院司法委托书》

2. 《不动产登记资料查询结果证明》复印件

3. 《阳春市房屋测绘现场查勘表》复印件

D、本评估公司收集的资料：

1. 阳春市春城镇房地产市场交易资料

2. 本公司评估人员实地勘察记录

3. 本公司评估人员实地勘察相片

4. 本公司收集的其他相关资料

九、估价方法

（一）、估价方法介绍：

房地产估价常用的方法有市场比较法、成本法、收益法、假设开发

法等。

市场比较法是将估价对象与在估价时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价值作适当修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。市场比较法适用于区域同类房地产交易较活跃、交易资料易于收集的项目估价。

成本法是求取估价对象在估价时点的重置价格或重建价格，然后扣除折旧，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。成本法适用于市场不成熟地区房地产的估价。

收益法是预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折算到估价时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。收益法适用于有收益或有潜在收益的房地产估价。

假设开发法是预计估价对象开发完成后的价值，扣除预计的正常开发成本、税费和利润等，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产估价。

（二）估价方法的选取依据：

根据估价目的和估价对象的具体情况，以及估价人员现场查看、调查与收集的资料，估价对象所在区域类似房地产市场较活跃，类似交易案例较多，适宜采用比较法评估估价对象市场价值；区内该类房地产租赁需求较大，容易取得租金收益资料，适宜采用收益法评估估价对象的市场价值；估价对象属于已经开发建设完成的房地产，也没有对估价对象重新规划开发的具体指标，经估价人员的现场勘察，估价对象现状用途已经体现了该房地产的最高最佳使用，故不适宜采用假设开发法；估价对象属于已建成投入使用的房地产，产权证上未明确登记土地分摊面积，估价师又难以掌握估价对象的土地分摊成本以及工程造价成本，不

适宜采用成本法进行评估。综上所述，我们选用市场比较法和收益法进行测算。

（三）所选取的估价方法的具体技术思路：

1、市场比较法

市场比较法是指找到在近期成交的可比实例，将估价对象与之进行比较，对类似房地产的已知单价作交易情况修正、房地产市场状况修正、区位因素修正、实物因素修正和权益因素修正，以此估算估价对象房地产的客观合理价值。适用的计算公式：

估价对象房地产价值 = 比较实例房地产单价 × 交易情况修正系数 × 房地产市场状况修正系数 × 区位因素修正系数 × 实物因素修正系数 × 权益因素修正系数 × 建筑面积

具体操作步骤：调查整理与估价对象类型相近似的交易实例，选取其中三个以上与估价对象最为类似、可比的实例；建立价格可比基础；进行交易情况、房地产市场状况、区位因素、实物因素、权益因素等项修正；求出估价对象的比准价格；根据比准价格求取估价对象的价值。

2、收益法

收益法是指预计估价对象未来第一年的正常净收益，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。适用的计算公式：

$$V = a / (r - g) [1 - (1 + g)^n / (1 + r)^n]$$

V——房地产收益价值

a——房地产未来第一年纯收益

r——资本化率

g——纯收益每年递增比例

n——估价对象剩余年限

具体操作步骤：收集有关收入和费用的资料，估算有关收入（潜在毛收入、有效毛收入）；估算运营费用；估算净收益；选用适当的资本化率；估算收益年限；根据估价对象的具体情况选用适当的收益法公式测算出估价对象房地产的收益价格。

（四）、评估结论的确定

上述两种评估方法，得到两个评估结果，经分析，拟对上述两种评估方法所得的评估结果采用加权平均法得出房地产市场价格。

房地产市场价格 = 市场法评估结果 × 市场法权重 + 收益法评估结果 × 收益法权重

十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵守估价原则，按照估价程序，采用科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的测算，并结合估价经验和对影响估价对象价值因素的分析，确定估价对象在估价时点评估结论如下表：

权利人	估价项目	建筑面积 (m ²)	市场价值	
			单价 (元/m ²)	总价 (万元)
黄国娟、 金广彬	春城街道城东大道与环城北路交汇处 国泰广场 B1506 房住宅用途房地产	145.74	5016	73.1
市场价值大写：人民币柒拾贰万叁仟元整				

十一、实地查勘期

2022 年 07 月 18 日

十二、估价作业日期



2022 年 07 月 18 日至 2022 年 09 月 08 日

十三、估价报告应用有效期

2022年09月08日至2023年09月07日

十四、注册房地产估价师

注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	日期
莫朝华	4420020182		2022年09月08日
陈茂芳	4420130064		2022年09月08日

广州市白云区人民法院 司法委托书

(2022)粤 0111 委字第 00525 号

阳江市同德土地房地产评估经纪有限公司：

我院受理的申请执行人广州鑫润家居有限公司与被执行人黄国娟定作合同纠纷执行一案，因被执行人未按法律文书确定的期限履行义务，现委托你公司对广东省阳春市春城街道城东大道与环城北路交汇处国泰广场 B1506 房进行价值评估，评估基准日为现场勘查日。并按如下事项办理：

一、你司需自收到本委托书之日起 2 日内向我院出具接受受理通知书，并确定现场勘察、查看标的物的时间及经办评估师的姓名及联系电话。

二、你司自应在出具接受受理通知书后 5 日内完成，并于现场勘查前 3 日通知我院及在勘查过程中制作现场勘查笔录，并要求当事人签名，当事人拒不签名的，应在笔录上注明。勘查笔录应附入评估报告或交本院备存一份。

三、你司自出具接受受理通知书后 15 日内，向我院提交评估（审计）报告初稿，并出具预收经费通知（包括：1、预收经费的数额并列出计算方式；2、收费依据及收费标准；3、公司银行帐户），但预收经费标准不能超出评估（审计）报告初稿结论总额范围，我院将初稿送达各当事人征询意见后，另行通知你司作出正式评估（审计）报告。

四、你司在出具正式评估（审计）报告时，需将评估报告电子版文件（包括标的物照片）发送至本院电子邮箱，邮箱地址为 Baiyunfayuanpaimai@126.com。

五、本案为执行案件，评估费结算遵照《广东省高级人

《最高人民法院关于委托评估、拍卖工作的若干规定》执行。

备注：初稿报告、正式报告分别按一式四份、一式七份提交。

附：评估费结算方式：本案为执行案件，按有关法律规定及我院与中介机构签订的司法委托协议，执行案件评估费的实际计算和收取，中介机构按如下方式执行：

①人民法院委托评估机构进行评估，财产处置未成交的，按照评估机构合理的实际支出计付费用；

②财产处置成交价高于评估价的，以评估价为基准计付费用；

③财产处置成交价低于评估价的，以财产处置成交价为基准计付费用；

中介机构在上述结果发生后接到本院通知书或执行案件预付费一方持法律文书原件向中介机构申请或要求办理评估费结算的，中介机构应在收到本院通知或预付费方申请之日起五日内按多退少补的原则为预付费方办理评估费结算，并出具评估费发票。

广州市白云区人民法院
二〇二二年七月六日

联系人：杨法官、许助理

电话：020-83008096 传真：83008094

此联交受委托中介机构

广东同德房地产土地资产评估与规划测绘有限公司

实地查勘表

委托人	广州市白云区人民法院		估价目的	抵押、拍变卖、税收、其他 司法	
联系人	梁倩仪		联系电话	020-83008096	
门牌地址	广州市番禺区街道城康大道与环城北路交汇处同泰广场B1506房				
实际用途	商、住、工 <input checked="" type="checkbox"/>		朝向	东 <input checked="" type="checkbox"/> 西 <input checked="" type="checkbox"/> 南 <input checked="" type="checkbox"/> 北	
周边路况	前	米 环城北路	距离	大路	米
	后	米 环城北路		市场	米
	侧	米 环城北路		学校	米
总层数			建成年份		
临街状况	1 2 3 4 面		房门	实木 <input checked="" type="checkbox"/> 合板、饰板、铁门	
防盗网	不锈钢、铁、无 隐形		窗	铝、木、钢、无 <input checked="" type="checkbox"/>	
外大门	不锈钢、木、铁、拉闸、卷闸、防盗门、防火门、玻璃门 +1家木				
外墙	抛光、马赛克、条形、方块 抛光砖				
厅	地	木地板、抛光、耐磨、花岗岩、大理石、水泥 抛光砖 电视背景墙			
	内墙	腻子、墙漆、抛光砖、批荡、墙裙			
	天花	夹板、饰板、石膏线、腻子、批荡			
房间	地	木地板、抛光、耐磨、花岗岩、大理石、水泥、仿古			
	内墙	腻子、墙漆、抛光砖、批荡、墙裙			
	天花	夹板、饰板、石膏线、腻子、批荡			
厨房	地	马赛克、耐磨砖、防滑砖、抛光 瓷片吊顶、瓷片墙裙			
	内墙	瓷片到顶、瓷片墙裙、腻子、批荡			
	天花	塑料扣板、铝板、腻子、批荡			
卫生间	地	马赛克、耐磨砖、防滑砖、抛光 瓷片吊顶、瓷片墙裙			
	内墙	瓷片到顶、瓷片墙裙、腻子、批荡			
	天花	塑料扣板、铝板、腻子、批荡			
楼梯	步级	抛光、花岗岩、大理石、耐磨、马赛克、水泥			
	扶手	木、铁、不锈钢、砖砌、铜艺镶木、不锈钢玻璃			
通风采光	好、较好、一般、较差、差		物业管理	有、无	
几房几厅	4/2、3/1、2/2、2/1		一梯几户	2、3、4、5、6	
备注	4房2厅一厨2卫，2梯7户。				

现场查勘人员: **王书华**

现场查勘时间: 2022年7月18日

领勘人员: **金龙**



估价对象具体位置

5234

估价对象实地查勘图片



328

不动产登记资料查询结果证明

2021年12月22日, (单位)提出不动产登记资料查询申请, 受理编号为20211222402423
经查询, 结果如下:

权利人	黄国娟、金广彬		共有情况	共同共有
身份证号	450722197802193927、441722197809050231			
坐落	春城街道城东大道与环城北路交汇处围寨广场B1506房			
不动产单元号	441781009011GB00018F00018091	地籍号	1025817, 1031354	
产权证号/合同编号	阳春0200018736			
土地用途	商务金融用地		权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
土地面积	6318.4	m ²	权利性质	市场化商品房
房屋建筑面积	145.74	m ²	使用期限	
登记时间	2013/1/25 0:00:00	m ²	房屋用途	住宅
不动产单元状态	<p>*抵押情况: 1、抵押权人: 中国工商银行股份有限公司阳春支行; 抵押人: 黄国娟, 金广彬; 抵押方式: 一般抵押; 抵押期限: 2013-03-19 至 2023-03-19; 债权数额: 25.5万元; 登记证明号: 阳春0200013723; 登记时间: 2013-04-10。</p> <p>*查封情况: 1、查封类型: 轮候查封; 查封文号: (2021)粤0111民初1443号; 查封时间: 2021-03-10; 查封期限: 2021-03-10至2024-03-09; 查封单位: 广州市白去区人民法院; 申请执行人: 广州鑫润家居有限公司; 被告: 黄国娟、金广彬; 查封范围: 春城街道城东大道与环城北路交汇处围寨广场B1506房。</p> <p>*异议情况: 无异议。</p>			
备注				

上述是本次查询不动产登记的信息状态, 该查询证明仅供参考, 不能作为司法机关处置产权依据。

经办人: 肖雯

查询电话: 0662-7711952

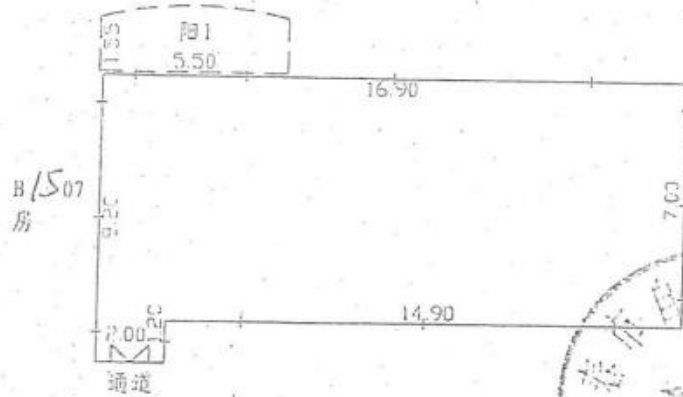


7

阳春市房屋测绘现场查勘表

比例：1:200

单位：m



测绘员签名：梁雯 罗美华 绘图员签名：罗美华

复核员签名：梁雯

2012年 4月 23日

备注

产权单位(人) 金... 黄...
2012年 10月 20日

公司名称及账户变更情况说明

广州市白云区人民法院：

我司因业务发展的需要，已于 2022 年 03 月 02 日经阳江市市场监督管理局江城分局核准，公司名称由“阳江市同德土地房地产评估经纪有限公司”变更为“广东同德房地产土地资产评估与规划测绘有限公司”。

特此说明。

广东同德房地产土地资产评估与规划测绘有限公司

2022年9月8日





编号: S0412022014613G(1-1)

统一社会信用代码

914417007270884616

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 广东同德房地产土地资产评估与规划测绘有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 黄真维

经营范围 专业技术服务业(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 2001年03月15日

营业期限 2001年03月15日至长期

住所 广州市越秀区东风中路448号成悦大厦16AB房



登记机关

2022年04月26日



房地产估价机构备案证书

证书编号：粤房估备字壹1400003

企业名称：广东同德房地产土地资产评估与规划测绘有限公司

统一社会信用代码：914417007270884616

法定代表人：黄真维

注册地址：广州市越秀区东风中路448号成悦大厦16AB房

有效期：至 2024年11月25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：2022年05月12日



核准变更登记通知书

粤阳核变通内字〔2022〕第44170012200011164号

名称：广东同德房地产土地资产评估与规划测绘有限公司

统一社会信用代码：914417007270884616

以上企业于二〇二二年三月二日经我局核准变更登记，经核准的变更登记事项如下：

登记事项	变更前内容	变更后内容
经营范围	房地产价格评估；土地价格评估；企业整体资产评估，各类单项资产评估，市场所需的其他资产评估或者项目评估；不动产测绘、地籍测绘、房产测绘；房地产经纪咨询；建筑工程造价咨询；房地产营销策划。（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）	资产评估；房地产评估；土地调查评估服务；不动产登记代理服务；国土空间规划编制；测绘服务；工程造价咨询业务；环保咨询服务；房屋拆迁服务；社会稳定风险评估；房地产经纪；咨询策划服务；房地产咨询；融资咨询；企业管理咨询；社会经济咨询服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）。（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）
名称	阳江市同德土地房地产评估经纪有限公司	广东同德房地产土地资产评估与规划测绘有限公司
注册资本(万元)	300万元	500万元人民币

经核准的备案事项如下：

备案事项	备案前内容	备案后内容
董事、经理、监事	林朝霞(监事)；陈文雄(经理)；黄真维(执行董事)；	林保义(经理)；黄真维(执行董事)；成铎荣(监事)；

特此通知。



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. 00225988

姓名 / Full name

莫朝华

性别 / Sex

男



身份证件号码 / ID No.

44010619740205187X

注册号 / Registration No.

4420020182

执业机构 / Employer

广东同德房地产土地资产评估
与规划测绘有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-08-11

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. 00225917

姓名 / Full name

陈茂芳



性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

44170219801127282X

注册号 / Registration No.

4420130064

执业机构 / Employer

广东同德房地产土地资产评估
与规划测绘有限公司

有效期至 / Date of expiry

2025-05-05

持证人签名 / Bearer's signature