

本报告依据中国资产评估准则编制

人民法院委托司法执行财产处置参考价目的房地产评估报告

罗定市人民法院拟处置位于罗定市龙华东路（罗中新校区对面）东方

明珠花园商住小区（三期）D5座2105房

房地产评估报告

粤嘉房字【2021】ZQ第00061号

广东嘉永房地产土地与资产评估咨询有限公司

2021年10月29日



致估价委托人函

罗定市人民法院：

承蒙委托，我公司对位于罗定市龙华东路（罗中新校区对面）东方明珠花园商住小区（三期）D5座2105房进行了估价，估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，实地查勘日为2021年9月6日，本次价值时点设定为完成实地查勘之日，即价值时点为2021年9月6日，本次估价的价值类型为市场价值。

本着独立、客观、公正、合法的原则，我公司依据国家、省、市地方等的有关政策、法律法规文件及贵方提供的相关资料，严格按照估价规范规定的原则和程序，经过实地查勘与市场调查，搜集相关资料，对影响房地产价值的各种因素进行分析评估，运用合适的估价方法对估价对象进行估价测算，确定估价对象于价值时点的市场价值为¥754,200元，大写人民币柒拾伍万肆仟贰佰元整，详见下页《房地产估价结果明细表》。

广东嘉永房地产土地与资产评估咨询有限公司

法定代表人：



致函日期：2021年10月29日

房地产估价结果明细表

估价委托人：罗定市人民法院

价值时点：2021年9月6日

| 序号 | 产权资料 | 估价对象 | 权属人 | 房屋用途 | 所在楼层 | 房屋建筑面积 (m ²) | 评估市场价值 | | 备注 |
|----|--|--|-------------|------|------|-----------------------------|---------------------------|-----------|-------|
| | | | | | | | 单价 (元/m ²) | 总价 (元) | |
| 1 | 《不动产登记资料查询结果证明》 (受理编号： 202107140575) | 罗定市龙华东路 (罗中新校区对 面)东方明珠花园 商住小区(三期) D5座2105房 | 蔡年昌、欧 火明 | 住宅 | 第21层 | 130.04 | 5,800 | 754,200 | 房地产价值 |

特别提示：

- 1、本报告估价结果仅作为估价委托人在本次估价目的下使用，不得做其他用途；报告使用者在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失！提请报告使用者注意！
- 2、本次评估结果已取整。



目 录

| | |
|------------------|----|
| 估价师声明..... | 1 |
| 估价的假设和限制条件..... | 3 |
| 估价结果报告..... | 6 |
| 一、估价委托人..... | 6 |
| 二、房地产估价机构..... | 6 |
| 三、估价目的..... | 6 |
| 四、估价对象..... | 6 |
| 五、价值时点..... | 9 |
| 六、价值类型及定义..... | 9 |
| 七、估价原则..... | 9 |
| 八、估价依据..... | 9 |
| 九、估价方法..... | 11 |
| 十、估价结果..... | 12 |
| 十一、注册房地产估价师..... | 12 |
| 十二、实地查勘期..... | 12 |
| 十三、估价作业期..... | 13 |
| 十四、估价报告使用期限..... | 13 |
| 附件..... | 14 |

估价师声明

- 1、我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的。
- 2、本估价报告中的分析、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说明的估价假设和限制条件的限制。
- 3、我们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，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。
- 4、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。
- 5、我们已于2021年9月6日对本评估报告中的委估对象进行了实地查勘并进行记录。我们对估价对象的查勘限于估价对象的外观和使用状况，估价人员不承担对估价对象建筑结构、质量进行调查、核实的责任，也不承担对其他被遮盖、未暴露及难于接触的部分进行检视的责任。
- 6、没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。
- 7、本房地产估价报告是根据人民法院及相关当事人提供的资料和信息出具，资料和信息真实性、完整性、合法性对评估结论构成影响，依据同一标的资产的其他资料或者信息可能得出与本报告不一致的评估结论。
- 8、评估结论的过程中不考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费以及交易税费等财产处置费用对评估结论的影响。
- 9、房地产估价报告使用人正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。
- 10、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。
- 11、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。
- 12、本估价报告由广东嘉永房地产土地与资产评估咨询有限公司负责解释。

13、本报告书有关附件为本报告重要组成部分，与报告书正文具同等效力，不可分割对待，本估价报告需经估价人员签名并加盖估价机构公章，在估价报告使用的有效期内，作为一个整体时有效，复印件无效。

14、参与本次估价的工作人员

参加本项目的估价人员：陈远裘

| 估价师姓名 | 注册证书号 | 签名 | 签名日期 |
|-------|------------|---|-------------|
| 陈健平 | 4420150185 |  | 2021年10月29日 |
| 袁玉明 | 4420160212 |  | 2021年10月29日 |



估价的假设和限制条件

（一）一般假设

1、估价对象的产权状况及建筑面积等实物状况来源于估价委托人提供的估价对象产权证明等相关资料，我们进行了查验与核实，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。因其不实造成的影响，本公司不承担任何责任，特此声明。

2、本次评估已对房屋安全、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，假定估价对象无基础、结构等方面的重大质量问题，能正常安全使用。

3、本次评估未对使用权面积进行专业测量，经估价人员现场勘查，未发现估价对象土地使用权面积与提供的产权证明记载内容存在不相当现象。

4、估价对象权属人合法取得相关产权，同时为合法的产权人，并以所确认的房地产用途的市场公允价值标准评估估价对象。

5、房地产在市场交易期间，其价格仍将保持稳定。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。

6、任何有关估价对象的运作方式、程序符合国家、地方的有关法律法规。

7、本报告以估价对象在价值时点不存在抵押、租赁、拖欠款项或法律纠纷等可能影响其评估价值的任何限制为假设前提。本次评估结果为公开的市场价值，不考虑评估对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权情况对评估结论的影响。

8、委评估价对象现场调查过程中是由相关当事人与法院工作人员配合的情况下带领指认查勘。

9、我司评估人员对估价委托人提供的相关产权资料进行了查验与核实，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，如因其不实或者不完整造成的影响，本公司不承担任何责任，本次评估结论无效。

10、根据估价委托人提供的相关资料，估价委托人未能确定估价对象是否存在欠缴税费（含税收、物业费、水电气费等），本估价机构亦未能掌握相关情况。本次估价设定估价结果不存在欠缴税费。特提请报告使用人注意。

11、本次估价在对估价对象评定估算形成估价结论的过程中不考虑评估费、拍卖费、

诉讼费、律师费以及交易税费等财产处置费用对估价结论的影响。

12、房地产市场为公开市场，价格标准为公平市场价格标准。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交易双方自愿地进行交易；
- ②交易双方处于利己动机进行交易；
- ③交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；
- ④交易双方有较充裕的时间进行交易；
- ⑤不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

（二）未定事项假设

根据估价委托人提供的资料，未能确定估价对象土地权属性质。根据估价机构掌握的调查资料，本次估价设定估价对象为国有出让土地。若与相关部门登记不符，以相关部门登记为准，且本估价结果无效，特提请报告使用者注意！

（三）背离事实假设

本估价项目估价对象于价值时点已被罗定市人民法院查封，本次估价不考虑估价对象已被查封对价值的影响。

（四）不相一致假设

本估价项目不存在不相一致假设事项，故本估价报告无不相一致假设。

（五）依据不足假设

法院经办人通知权益双方参与，现场确认估价对象，由于联系不到估价对象权属享有人，未能进入估价对象的室内现场进行勘查，法院经办人见证，在本次估价时我们假设估价对象室内为毛坯状况。如有不同，应重新估价。

（六）估价报告使用限制

1、本估价报告结论是在满足全部假设条件下，价值时点在2021年9月6日的房地产市场价值。估价结果只限于为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不作为其他目的之用，若改变估价目的及使用条件，则需要根据特定的估价目的重新委托估价。

2、本估价报告产权状况以委托人提供的相关产权资料记载为准。委托人应对本次估价所提供的产权资料（原件或复印件）的合法性、完整性、真实性和有效性负责，因资料失实造成估价结果有误的，本估价机构及估价人员不对估价对象产权状况提供任何形式保证，也不承担因资料失实相应造成估价结果有误的责任。

3、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。

4、本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为一年,超过一年,需重新进行估价。报告使用期限内,房地产市场或估价对象的质量及价格标准发生重大变化,并对估价对象市场价值产生明显影响时,估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

5、本估价报告未经评估机构许可,不得向估价委托人和审查部门以外的机构或个人提供本估价报告;未经本估价机构书面同意,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发表、肢解本报告。

6、本估价报告以原件为准,复印件无效,无估价师签名和估价机构加盖公章无效。

估价结果报告

一、估价委托人

罗定市人民法院

二、房地产估价机构

机构名称：广东嘉永房地产土地与资产评估咨询有限公司

法定代表人：石亮锦

住所：广州市天河区华强路3号之二2807房

统一社会信用代码：914401017755508845

备案等级：壹级

证书编号：粤房估备字壹0100020

有效期限：至2023年11月02日

三、估价目的

根据《房地产估价规范》及估价委托人意见，本次估价目的是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

本次估价对象为位于罗定市龙华东路（罗中新校区对面）东方明珠花园商住小区（三期）D5座2105房，本次委估的估价对象建筑面积为130.04 m²。估价对象范围为房地产和附属房屋建筑物且不可分割的供水、供电、消防等设施，不包括动产、债权债务、特许经营权等其它财产和权益。

（1）权益状况描述与分析

根据估价委托人提供估价对象的《不动产登记资料查询结果证明》（受理编号：202107140575）复印件文件记载：

①土地权益状况描述与分析

估价对象坐落：罗定市龙华东路（罗中新校区对面）东方明珠花园商住小区（三期）D5座2105房；权利人：蔡年昌、欧火明；不动产单元号：445381011023GB00358F00160077；

产权证号：粤（2018）罗定市不动产证明第0017223号；土地用途：批发零售用地、住宿餐饮用地、商务金融用地、其它商服用地、城镇住宅用地；土地面积：62500.6 m²。

②建筑物权益状况描述与分析

估价对象坐落：罗定市龙华东路（罗中新校区对面）东方明珠花园商住小区（三期）D5座2105房；权利人：蔡年昌、欧火明；不动产单元号：445381011023GB00358F00160077；产权证号：粤（2018）罗定市不动产证明第0017223号；权利性质：市场化商品房；房屋建筑面积：130.04 m²；房屋用途：住宅；登记日期：2018年9月20日。

（2）实物状况描述与分析

①土地实物状况描述与分析

估价对象坐落于罗定市龙华东路（罗中新校区对面）东方明珠花园商住小区（三期）D5座2105房，其所在共用宗地，北至龙华东路，其余三至内路；土地形状为较规则多边形；地势开阔，地形平坦，对土地利用较为有利；宗地土壤地基地质情况良好，承载力较强；宗地外达到六通（即通路、通电、通讯、给水、排水、通燃气），基础设施完备度较好；宗地内场地平整，目前土地已开发完成，地上已建成“东方明珠花园商住小区”。

②建筑物实物状况描述与分析

估价对象坐落于罗定市龙华东路（罗中新校区对面）东方明珠花园商住小区（三期）D5座2105房，建筑面积为130.04 m²。装修情况：建筑物外墙贴墙砖，估价对象入户门为木门，本次评估由估价委托人带勘并确认估价对象，本次估价对象房地产未能进入室内查勘，室内具体布局情况等不详，本次评估设定估价对象室内装修情况为毛坯状况。

（3）区位状况描述与分析

①位置状况：

估价对象位于罗定市龙华东路（罗中新校区对面）东方明珠花园商住小区（三期）D5座2105房，其临近龙华东路，距离罗定市中医院约600米。

②交通状况

估价对象位于罗定市龙华东路（罗中新校区对面）东方明珠花园商住小区（三期）D5座2105房，道路通达度较好，附近设有公交站“东方明珠”站，有13路、罗定14路、罗定3路等公交车在此途经停靠。交通便利性较好，交通无管制情况，停车位基本满足使用需要。

③环境状况

a. 自然环境：估价对象位于罗定市龙华东路（罗中新校区对面）东方明珠花园商住小区（三期）D5座2105房，属罗定市隶属云浮市，地处广东省西部，西江之南，地处罗定江流域中部，东邻云安区，东南接阳江阳春市，西南靠茂名信宜市，东北连郁南县，西部与广西梧州岑溪市交界。罗定市辖4个街道，17个镇，另辖一个农场。截至2017年，户籍总人口129.01万人，常住人口97.57万人，海外华侨华人和港澳台同胞近20万人。罗定市已形成由高速、铁路、国道和航空等组成的综合交通运输体系。

b. 地理环境：估价对象位于罗定市龙华东路（罗中新校区对面）东方明珠花园商住小区（三期）D5座2105房，罗定市地理环境优越、属南亚热带季风气候区，夏长无严冬，气温偏高，热量丰富，春秋暖和。罗定市矿产资源初步探明矿种有46种，可供开发利用的矿种有16种，其实锰矿、石灰石、石英砂储量大、开发前景好的。罗定市龙湾镇内有龙湾生态旅游区，据传这里是远古时期神龙生息的地方，因而得名龙湾。

c. 景观：估价对象位于罗定市龙华东路（罗中新校区对面）东方明珠花园商住小区（三期）D5座2105房，其周边绿化覆盖率一般，景观一般。

④外部配套设施状况

a. 基础设施：估价对象位于罗定市龙华东路（罗中新校区对面）东方明珠花园商住小区（三期）D5座2105房，所在宗地内外已实现六通（通路、通电、通讯、给水、排水、通燃气）一平（场地平整），基础设施完善。

b. 公共服务设施：估价对象位于罗定市龙华东路（罗中新校区对面）东方明珠花园商住小区（三期）D5座2105房，区域内有罗定市中医院、罗定中学城东学校、泮州小学等，生活及市政配套设施齐全。

⑤区位状况未来变化趋势

党的十九大报告指出，要支持传统产业优化升级，加快发展现代服务业，瞄准国际标准提高水平。推动传统产业转型升级，是当前深化供给侧结构性改革的重要途径，也是各地政府部门高度关注的重点课题。在传统产业进行转型升级的过程中，政府所能起到的作用非常关键。2020年是“十三五”规划的最后一年，也是云浮市经济和发展、环境保护建设的重要一年。依据国家有关法律法规和产业政策以及结合我区实际，按照“优化布局、调整结构、节约资源、保护环境、持续发展”的原则，加强土地资源的规划、审批、开发和利用。

综上所述，罗定市房地产发展基础较好，各种配套设施基本完善，估价对象位于罗定市龙华东路（罗中新校区对面）东方明珠花园商住小区（三期）D5座2105房，同类型房

地产较多，周边人文较好，其发展前景较好。

五、价值时点

根据《房地产估价规范》及估价委托人意见，本次价值时点设定为完成实地查勘之日2021年9月6日。

六、价值类型及定义

（一）价值类型

本报告中的估价价值是市场价值，即在市场上最可能形成的价格。具体来说，是指估价对象于价值时点状态、在满足上述估价对象价值定义内涵及估价假设和限制条件下的价值，其中包含地价，不包含转让时应发生的各项税费。

（二）价值定义

市场价值，是指估价对象在经适当营销后，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。

七、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。

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。

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。

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。

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：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。

八、估价依据

1、国家及地方政府有关部门颁布的法律、法规：

- (1) 《中华人民共和国城市房地产管理法》（自2020年1月1日起施行）；
- (2) 《中华人民共和国土地管理法》（自2020年1月1日起施行）；
- (3) 《中华人民共和国城乡规划法》（自2008年1月1日起施行）；
- (4) 《中华人民共和国资产评估法》（自2016年12月1日起施行）；
- (5) 《中华人民共和国城镇国有土地使用权转让暂行条例》（1990年5月19日施行）；
- (6) 《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》；
- (7) 《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》（国发[1985]19号）；
- (8) 《广东省契税实施办法》（1997年10月1日起施行）；
- (9) 《广东省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》（2008年11月28日修正）；
- (10) 《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）；
- (11) 《中华人民共和国土地增值税暂行条例》（国务院令第138号）；
- (12) 《财政部、国家税务总局关于营改增后契税、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）；
- (13) 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021年4月21日国务院第132次常务会议修订通过，自2021年9月1日起施行）。

2、有关技术标准：

- (1) 《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)；
- (2) 《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014)；
- (4) 《城镇土地分等定级规程》(GB/T18507-2014)；
- (5) 中评协关于印发《人民法院委托司法执行财产处置资产评估指导意见》的通知（中评协〔2019〕14号）
- (6) 《资产评估基本准则》（财资[2017]43号）；
- (7) 《资产评估职业道德准则》（中评协[2017]30号）；

3、委托人提供的资料

- (1) 《罗定市人民法院司法鉴定委托书》；
- (2) 《不动产登记资料查询结果证明》。

4、估价人员实地调查的资料

- (1) 估价人员实地查看所得的资料；
- (2) 估价机构及估价人员掌握的其他相关信息资料；
- (3) 当地近期房地产市场交易资料及技术参数。

九、估价方法

1、估价方法适用性分析

常见的房地产估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等方法。通过实地勘察和对周边区域的调查并分析有关资料之后，根据估价对象物业的特点和实际情况，遵照国家标准《房地产估价规范》，在确定选择评估方法时，主要基于以下几个方面的考虑：

适用性分析：

①估价对象所处的房地产市场上较易收集同类房地产的可比实例，估价人员较容易搜集足够的可比实例，故适宜采用比较法进行估价。

②估价对象所在地同类型房地产租赁活跃，租金可准确客观体现其市场价值，故适宜采用收益法进行估价。

③估价对象可以重新建造，但成本法计算的重置价格只考虑了评估对象的重置成本，未考虑其市场效益，未能客观真实反映其实际市场价值，故不适宜采用成本法进行评估。

④由于估价对象为已开发完成的住宅楼，没有再开发的潜力，故不适宜采用假设开发法进行估价。

结合上述分析，本次估价的基本方法估价对象选用比较法、收益法测算估价对象市场价值。

2、适用的估价方法技术路线

(1) 比较法

比较法是选取一定数量、符合一定条件、发生过交易的类似房地产，然后将它们与估价对象进行比较，对它们的成交价格建立统一的比较基准基础上进行交易情况调整、交易日期调整、房地产状况调整，以此求取估价对象市场价值的方法。

比较法计算公式为：估价对象价格＝可比实例成交价格×交易情况修正系数×交易日期调整系数×房地产状况调整系数

(2) 收益法

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。是次评估采用报酬资本化法，预测估价对象未来各年的净收益，利用报酬率将其折现到价值时点后相加得到估价对象价值或价格的方

法。

计算公式为：

$$V = [a \div (r-s)] \times \{1 - [(1+s) \div (1+r)]^n\}$$

其中：V----房地产评估价值

a----年正常净收益

r----报酬率

s----年收益递增率

n----房地产尚可使用或收益年限

十、估价结果

本着独立、客观、公正、合法的原则，估价人员在进行实地查勘、广泛收集有关市场信息和估价对象信息的基础上，结合估价经验和对影响项目价值的因素分析，根据国家有关房地产估价的法律法规和估价目的，按照科学的估价程序，并运用合适的估价方法对估价对象进行估价测算，确定估价对象于价值时点2021年9月6日的市场价值为¥754,200元，大写人民币柒拾伍万肆仟贰佰元整，详见页前《房地产估价结果明细表》。

十一、注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

| 姓名 | 注册号 | 签名 | 签名日期 |
|-----|------------|---|-------------|
| 陈健平 | 4420150185 |  | 2021年10月29日 |
| 袁玉明 | 4420160212 |  | 2021年10月29日 |

十二、实地查勘期

估价对象实地查勘日期为：2021年9月6日至2021年9月6日。

十三、估价作业期

2021年9月6日至2021年10月29日。

十四、估价报告使用期限

本报告在市场情况无较大波动时有效期为一年（自2021年10月29日起至2022年10月28日止），若市场有较大波动或超过一年，需重新进行评估。（以下无正文）

附件

- (一) 估价对象位置示意图
- (二) 估价对象现状照片
- (三) 《罗定市人民法院司法鉴定委托书》
- (四) 《不动产登记资料查询结果证明》
- (五) 评估机构营业执照、评估资格证书及注册房地产估价师资格证书复印件

估价对象位置示意图

估价对象：罗定市龙华东路（罗中新校区对面）东方明珠花园商住小区（三期）D5座2105房



估价对象现状照片

估价对象：罗定市龙华东路（罗中新校区对面）东方明珠花园商住小区（三期）D5座2105房



小区门口



小区环境



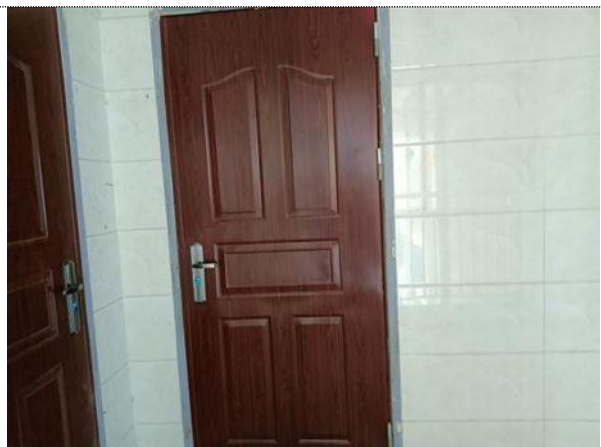
小区环境



大楼外观



上落设施



估价对象门口

罗定市人民法院

司法鉴定委托书

(2021)粤5381执1466号

广东嘉永房地产土地与资产评估咨询有限公司：

我院执行局移送的冯嘉琪与蔡年昌借款合同纠纷一案，需要对被执行人蔡年昌名下登记有位于罗定市龙华东路（罗中新校区对面）东方明珠花园商住小区（三期）D5座的2105房[产权证号：粤（2018）罗定市不动产证明第0017223号；与案外人欧火明共有]房地产评估进行鉴定，根据《中华人民共和国民事诉讼法》和相关司法解释规定，特委托你单位请指派有专门资质的人进行鉴定。鉴定人进行鉴定后，应当出具鉴定报告，并由鉴定人签名、盖章。

我院送去的鉴定材料，请一并退还我院。

附1：《委托鉴定要求》

附2：《委托鉴定材料清单》



督办人：周良

电话：13824650766 传真：0766-3869538（范法官）

不动产登记资料查询结果证明

2021年07月14日 你(单位)提出不动产登记资料查询申请, 受理编号为 202107140575
经查询, 结果如下:

面积单位: 平方米

| | | | | | |
|----------|--|--------|------------------------------|---|--------|
| 权利人 | 蔡年昌、欧火明 | | 证件号码 | 445381198905204073、 445381199509255746 | |
| 共有情况 | \ | | | | |
| 登记时间 | 2018年9月20日 | | | | |
| 坐落 | 罗定市龙华东路(罗中新校区对面) 东方明珠花园商住小区(三期) D5座2105房 | | | | |
| 不动产单元号 | 445381011023G800358F00160 077 | 产权证号 | 粤(2018)罗定市不动产证明第 0017223号 | | |
| 土地用途 | 批发零售用地、住宿餐饮用地、商务金融用地、其它商服用地、城镇住宅用地 | 权利类型 | \ | | |
| 土地面积 | 62500.6 | 房屋建筑面积 | 130.04 | 权利性质 | 市场化商品房 |
| 房屋套内面积 | \ | 房屋用途 | 住宅 | 土地使用终止日期 | \ |
| 电脑 状态 | <p>*抵押情况: 1、抵押权人: 中国工商银行股份有限公司罗定支行; 抵押人: 蔡年昌、欧火明; 抵押类型: 预告抵押; 抵押方式: 预售商品房抵押权预告登记; 债务履行期限/债权确定期间: 2018-09-12 至 2048-09-12; 债权数额: 67万元; 登记证明号: 粤(2018)罗定市不动产证明第0022489号; 登记时间: 2018-11-13。</p> <p>*查封情况: 1、查封文号: (2021)粤5381执保251号; 查封时间: 2021-06-04; 查封单位: 罗定市人民法院; 申请执行人: 中国工商银行股份有限公司罗定支行; 被告: 蔡年昌、欧火明; 查封顺序: 2。 2、查封文号: (2020)粤5381执保438号; 查封时间: 2020-12-02; 查封单位: 罗定市人民法院; 申请执行人: 江楚健; 被告: 蔡年昌、欧火明; 查封顺序: 1。</p> <p>*异议情况: 无异议。</p> | | | | |

经查人: 王碧

2021年07月14日 15:12:17





编号: S0612018017188G(1-1)

统一社会信用代码

914401017755508845

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、监
管信息。

名称 广东嘉永房地产土地与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 石亮锦

经营范围 房地产业(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 壹仟万元(人民币)

成立日期 2005年04月28日

营业期限 2005年04月28日至长期

住所 广州市天河区华强路3号之二2807房(仅限办公用途)



登记机关

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：粤房估备字壹0100020

企业名称：广东嘉永房地产土地与资产评估咨询有限公司

统一社会信用代码：914401017755508845

法定代表人：石亮锦

注册地址：广州市天河区华强路3号之二2807房

有效期：至 2023年11月02日

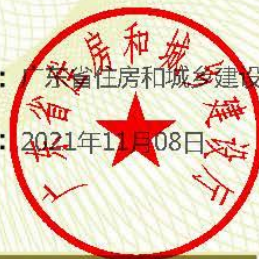
备案等级：壹级



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11月08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. 00215079

姓名 / Full name

袁玉明

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

422823198306274472

注册号 / Registration No.

4420160212

执业机构 / Employer

广东嘉永房地产土地与资产评估咨询有限公司肇庆分公司

有效期至 / Date of expiry

2022-11-26

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. 00214701

姓名 / Full name

陈健平

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

440902198210180514

注册号 / Registration No.

4420150185

执业机构 / Employer

广东嘉永房地产土地与资产评估咨询有限公司肇庆分公司

有效期至 / Date of expiry

2024-09-14

持证人签名 / Bearer's signature

