

房地产司法委托估价报告

项目名称:

海珠区怡海路28号2703房房地产市场价值及存放于室内的洗衣机、空调等物品一批的市场价值评估，司委号（2022）粤0105委评字第87号、案号（2021）粤0105执恢308号。

委托方:

广州市海珠区人民法院

估价方:

广东新鸿信土地房地产资产评估有限公司广州分公司

估价人员:

中国注册房地产估价师：肖刚强、龙望

估价作业日期:

2022年9月15日至2022年9月27日

估价报告应用的有效期:

2022年9月27日至2023年9月26日

估价报告编号:

鸿信（广）评字[2022]-GSF013号

报告目录

一、致估价委托人函	3
二、注册房地产估价师声明	5
三、估价的假设和限制条件	6
四、估价结果报告	9
(一)、委托方:	9
(二)、受托方:	9
(三)、估价对象:	9
(四)、估价目的:	14
(五)、价值时点:	14
(六)、估价依据:	14
(七)、价值定义:	14
(八)、估价原则:	15
(九)、估价方法和估价技术路线:	15
(十)、估价结果:	18
(十一)、估价人员:	19
(十二)、实地查勘日:	19
(十三)、估价作业日期:	19
(十四)、估价报告应用的有效期:	19
五、附件	20
附件一: 附表《房地产估价结果明细表》	20
附件二: 人民法院委托业务勘验笔录	20
附件三: 估价对象照片	20
附件四: 估价对象位置示意图	20
附件五: 《广东省广州市海珠区人民法院委托评估函》复印件 ..	20
附件六: 《广州市不动产登记查册表》复印件	20
附件七: 《房地产估价机构备案证书》复印件	20
附件八: 《营业执照》复印件	20
附件九: 《房地产估价师注册证》复印件	20

一、致估价委托人函

致广州市海珠区人民法院：

承蒙委托，我对贵方所委托的房地产进行价值评估，价值时点为2022年9月15日，估价目的是为委托方资产处置所涉及的房地产提供市场价值参考依据。经过实地查勘和市场调查，根据贵方提供的有关材料，参照我国有关法规和制度，并遵循必要的评估程序与原则，运用比较法和收益法对该房地产市场价值及存放于室内的洗衣机、空调等物品一批的市场价值作出评定估算。现将评估结果报告如下：建筑面积为212.8317 m²，房地产评估价值为¥11,833,443元，洗衣机、空调等物品一批的市场价值为¥1,670元，合计为¥11,835,113元（大写人民币壹仟壹佰捌拾叁万伍仟壹佰壹拾叁元整）明细附表：

广东新鸿信土地房地产资产评估有限公司广州分公司

法人代表（签名）：



二〇二二年九月二十七日

附表：

1、房地产估价结果明细表

物业名称	海珠区怡海路 28 号 2703 房
权属证明	《广州市不动产登记查册表》不动产登记字号：2012 登记 8017623
权属人	陈丽冰
物业用途	住宅
建筑面积 (m ²)	212.8317
评估单价(元/m ²)	55,600
评估价值 (元)	¥11,833,443 元(大写:人民币壹仟壹佰捌拾叁万叁仟肆佰肆拾叁元整)

2、查封财产评估明细表

编号	财物名称	规格型号及特征、成色或其他情况	数量 (台)	评估单价 (元/台)	评估值 (元)
1	洗衣机	破旧	2	150	300
2	空调	挂式破旧	4	200	800
3	空调	柜式破旧	1	300	300
4	热水器	破旧	2	80	160
5	冰箱	破旧	1	80	80
6	微波炉	破旧	1	30	30
合计					1,670

广东新鸿信土地房地产资产评估有限公司广州分公司



二〇二二年九月二十七日

二、注册房地产估价师声明

我们对海珠区怡海路 28 号 2703 房房地产市场价值评估报告郑重声明：

（一）、我们在本估价报告中陈述的事实是真实和准确的。

（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已说明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，与有关当事人也没有利害关系和偏见。

（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）、我公司的注册房地产估价师已于 2022 年 9 月 15 日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。对估价对象的勘查限于估价对象的外观和使用状况，我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任，也不承担对其它被遮盖、未暴露及难于接触到的部分进行勘查的责任。

（六）、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

（七）、本估价报告中所依据有关估价对象建筑面积和权益资料由委托人提供，委托人应对资料的真实、可靠性负责。

（八）、本估价报告仅是在报告中说明的假设条件下对估价对象正常市场价格进行的合理估算，但受本估价机构估价人员的职业水平和能力的影响。

（九）、如未征得本公司的书面许可，本估价报告的全文或任何部分内容，任何单位和个人不得以任何形式刊载于任何文件、通告或声明。

三、估价的假设和限制条件

（一）、估价假设条件

1、一般假设：

(1)、产权方面假设条件

①、对于估价对象产权，以估价委托人提供的《广州市不动产登记查册表》记载为依据，我们并未到有关主管部门对权属资料记载内容的真实性进行核实，由估价委托人保证其产权的真实性、合法性。

②、对于估价对象土地面积、建筑面积等影响估价结果的数据资料，以估价委托人提供的《广州市不动产登记查册表》记载为准，本次估价假设上述数据资料于价值时点合法有效。

(2)、公开市场价值假设条件

公开市场价值，是指估价对象在采用公开市场价值标准并假设未设立法定优先受偿权利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并同时满足以下条件：

- ①、自愿销售的卖方及自愿购买的买方；
- ②、有一段合理的洽谈交易时间，可以通盘考虑物业性质和市场情形进行议价；
- ③、在此期间物业价值将保持稳定；
- ④、该物业可以在公开市场上自由转让；
- ⑤、不考虑特殊买家的额外出价。

(3)、其它假设条件

①、对于估价对象建筑结构，由于专业限制，我们仅作一般性勘察，未对其进行结构测试，不能确定其结构是否存在内部安全隐患。本次估价时设定其建筑结构是安全的。

②、本估价结果未考虑国家宏观经济政策发生变化，以及不可抗力可能对房地产价值产生的影响；亦未考虑将估价对象按拍卖或其它特殊方式处置时所造成的偏差。

③、本次估价结果是以估价对象持续使用为测算前提。

2、未定事项假设

本估价项目不存在未定事项假设，故本估价报告无未定事项假设。

3、背离事实假设

本估价项目不存在背离事实假设，故本估价报告无背离事实假设。

4、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。

5、依据不足假设

本估价项目不存在依据不足假设事项，故本估价报告无依据不足假设。

（二）、估价的限制条件：

1、对于估价对象的合法用途，以委托方提供的《广州市不动产登记查册表》复印件及相关资料为依据。

2、对于房地产的建筑面积等有关数据，均以委托方提供的《广州市不动产登记查册表》复印件为法律依据，我们并未进行实地丈量。

3、本次估价的估价价值是指估价对象在正常市场条件下，于价值时点进行合理销售的公开市场价值。

4、本报告并未考虑资产所欠负的抵押、担保等可能影响其价值的因素限制，亦未考虑国家经济政策等发生变化或其他不可抗力时对物业价

值的影响。

5、根据估价目的及委托方要求，确定以2022年9月15日作为估价的时点。

6、本估价报告必须经估价机构加盖公章，并经注册房地产估价师签章、签字后方可使用。

7、本报告仅为委托方处置经济纠纷所涉及的房地产提供市场价值参考依据，本公司不承担对其他用途或任何第三者对本报告书的使用所造成的任何责任。估价的有关技术问题由广东新鸿信土地房地产资产评估有限公司广州分公司负责解释。

8、本报告各项附件与报告书具有同等效力，不可分割对待。

9、本次估价报告在市场没有较大波动情况下应用有效期限为壹年（2022年9月27日至2023年9月26日）若超过此期限或市场出现较大市场波动，则需重新估价或做相应调整。

10、估价结果是建立在估价的假设和限制条件成立的前提下的，若国家政策、经济环境、房地产市场、房地产本身状况等因素及本报告假设条件发生重大变化，并对估价结果产生重大影响，须重新估价。估价报告使用人须合理使用本估价价值。

四、估价结果报告

（一）、委托方：

广州市海珠区人民法院

（二）、受托方：

估价机构：广东新鸿信土地房地产资产评估有限公司

法定代表人：韩芝莲

地址：茂名市人民南路229号大院(翠辉大厦二楼)2号201房、3号
202房

估价资质等级：壹级

估价机构资质证书编号：粤房估备字壹1600001

资质证书有效期：2024年08月25日止

广州分公司地址：广州市越秀区东风东路754号之八侨房大厦10楼
1001、1003、1004房

统一社会信用代码：91440101687681016T

联系电话：020-34253099

（三）、估价对象：

海珠区怡海路28号2703房，包括估价对象房屋所有权和土地使用权价值及附属建筑物的供水、供电、电讯、排水、消防等辅助配套设施，及存放于室内的洗衣机、空调等物品一批。

1. 估价对象实物状况:

估价对象实物状况	估价对象外部实物状况	建成时间	约 2000 年	用途	住宅
		走向	南北	结构	钢筋混凝土结构
		总楼层	28 层	外墙	条形瓷砖
		楼梯布局		两梯八户	
		维护保养	一般	实勘成新率	七成
		所在楼层	第 27-28 层	实际用途	空置
	估价对象内部实物状况	朝向	东、北	内部布局	自行间隔
		建筑面积	212.8317 m ²	大门	防盗门、木夹板门
		装修情况	地面铺地砖、木地板、内墙刷乳胶漆、天花刷乳胶漆		
		供水供电等情况		齐全	
		使用现状	空置	维护保养	一般
		土地状况	估价对象所在宗地为住宅用地，共用地面积 1499.6014 平方米，东至怡海路、西至警安路、南至仲恺路、北至怡滨大厦，呈大致四边形，现已通路、通电、给水、排水、通讯，宗地内已平整，现已建成海景阁小区。		

估价对象位于滨江东怡海路海景阁小区内，所在楼栋为 28 层高钢筋混凝土结构，估价对象是位于 27-28 层的复式楼，两梯八户，复式一层为一房二厅一厨一卫一阳台，复式二层为三房一厅两卫一阳台。北望珠江，地面铺地砖、木地板，内墙及天花刷乳胶漆，铝合金玻璃窗。现空置。

我司注册房地产估价师在法院工作人员的陪同下进行现场勘察，双方当事人均未到场。

2、估价对象权益状况:

坐落：海珠区怡海路 28 号 2703 房	
不动产自然状况登记信息	
不动产登记字号：2012 登记 8017623	权属状态：现势
不动产权证号：粤房地产权证穗字第 0850085245 号	
权利类型：国有建设用地使用权/房屋所有权	面积：212.8317 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）：1998-08-04	不动产使用期限（终止）：2068-08-04
登记时间：2012-07-10	注销时间：

宗地状况	宗地代码：440105002001GB00020	
	宗地面积：10227	用途：水上居民住宅
	宗地四至-东：	宗地四至-南：
	宗地四至-西：	宗地四至-北：
	等级：十类	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：变更登记	登记原因：购买
	规划用途：住宅	房屋结构：钢筋混凝土结构
	土地使用权面积/（共）用地面积： /1499.6014 m ²	幢占地面积/建基面积：1026.253 m ² /1013.1952 m ²
	建筑面积：212.8317 平方米	专有建筑面积：181.4544 m ²
	分摊建筑面积：31.3773 m ²	总层数：28
	所在层：27-28	房屋性质：无
	竣工时间：	房地产交易价格：无

权利人登记信息			
不动产权证书号：粤房地产权证穗字第 0850085245 号			
权利人：陈丽冰	占有部分：全部	共有方式：单独所有	
所有权取得方式：购买			
本案没有居住权登记信息数据！			
登记附记： *此共用土地面积是整幢楼房的产权人共同使用。*已征收国有土地使用权出让金，使用年限 70 年，从 1998 年 08 月 04 日起。*补发。 *2013 年 03 月 28 日陈丽冰；中国工商银行股份有限公司广州十三行路支行申请持房产证抵押（含涂销再抵押），2013 登记字 8010885 号（怡海路 28 号 2703 房）存案。（已正式收件） *2014 年 07 月 03 日陈丽冰；中国工商银行股份有限公司广州荔湾支行申请持房产证抵押（含涂销再抵押），2014 登记字 1034223 号（怡海路 28 号 2703 房）存案。（已正式收件） *2014 年 07 月 04 日核准登记，2014 登记字 1034223 号（怡海路 28 号 2703 房）存案。（已核准登记） *2013 年 04 月 01 日核准登记，2013 登记字 8010885 号（怡海路 28 号 2703 房）存案。（已核准登记）			
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荔湾支行	权属状态	现势
抵押人	陈丽冰	抵押方式	最高额抵押
抵押范围（权利部位）	全部		
权利面积	212.8317 平方米	权利价值	
登记时间	2014-07-04	债权数额	人民币
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	
不动产登记证明号/他项证号	粤房地他项权证穗字第 0150098843 号	注销案号	
附记	最高额抵押		

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	2019-11-28
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	(2016)粤0105执5916号之一	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	2019-12-27	查封结束时间	2022-12-26
附记	原查封案号：(2016)粤0105执4976号。查封该业		
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！			

3、估价对象区位状况

坐落	海珠区怡海路28号2703房
位置、道路 交通状况	位于怡海路西侧，附近有公交站滨江东路站，有8路、11路、24路、121路、121A路、131路、182路、211路等十多路公交车线路经过，距在建地铁滨江东路站约200米，交通便利，无交通管制，停车较方便。
周边主要 楼宇	佳大银湾、东翠花园、新海印小区、东翠花园、保利康桥、金雅苑等楼盘
主要公共 配套设施	市政基础设施齐全，生活配套设施完善。周边有滨江东路小学、广州市五中滨江学校、广州医学院第一附属医院海印分院、广东警官学院、工商银行、邮政储蓄银行、中国电信、百佳永辉、肉菜市场、海珠体育中心、黄金海岸水上乐园、海印公园、广州海事局等。
环境状况	自然环境较好、人文环境较好、卫生状况较好。
物业管理	小区封闭管理，管理状况较好。

（四）、估价目的：

为委托方资产处置所涉及的房地产提供价值参考依据。

（五）、价值时点：

根据估价目的及委托方要求，确定以我司估价师实地查勘日 2022 年 9 月 15 日作为估价的价值时点。

（六）、估价依据：

1、国家和地方的有关法律、法规：

（1）、《中华人民共和国民法典》

（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）

（3）、《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）

（4）、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第 46 号）

2、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/T 18508—2014】

（3）、《房地产估价基本术语标准》【GB/T 50899-2013】

3、委托方提供的有关资料（复印件）：

《广州市不动产登记查册表》复印件等

4、评估人员现场勘察、摄影和记录。

5、广州市房地产市场信息。

（七）、价值定义：

本次评估的房地产市场价值为估价对象在价值时点的公开市场价值。未考虑交易过程中产生的相关税、费等可能对市场价值造成影响的

其它因素。

市场价值：在公开市场上最可能形成的价格。公开市场指在该市场上交易双方进行交易的目的在于追求经济效益，并掌握必要的市场信息，有较充裕的时间进行交易，对交易对象具有必要的专业知识，交易条件公开并不具有排它性。

（八）、估价原则：

房地产估价应当遵守独立、客观、公正的原则和合法原则、最高最佳利用原则、价值时点原则、替代原则。

1、客观、独立、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。

（九）、估价方法和估价技术路线：

根据《房地产估价规范》，常用的估价方法有比较法、收益法、假设开发法、成本法等。比较法适用于同种类型的数量较多且经常发生交易的房地产；收益法适用于有经济收益或有潜在经济收益的房地产；假

设开发法适用于具有开发或再开发潜力并且开发完成后的价值可采用比较法、收益法等方法求取的房地产；成本法一般适用于评估那些可独立开发建设的整体房地产的价值。

根据本次估价的特定目的，估价人员严格遵循房地产估价原则，在认真分析研究所掌握的资料，对估价对象进行实地查勘、并对其邻近地区进行调查之后，针对估价对象的实际情况，确定对估价对象采用比较法和收益法求取估价对象的总价格和单位价格。

本次估价所选取方法的理由

1、选取比较法理由

估价对象所在区域目前类似房地产交易情况较为活跃，可供比较的房地产交易案例较多，符合比较法的应用条件及适用范围，故选用比较法。

2. 选取收益法理由

估价对象为具有收益的房地产且在估价对象同一供求圈内，同类房地产出租市场十分活跃，租金水平比较透明，故选用收益法。

未选用其他方法的原因

1. 未选取成本法理由：

由于估价对象为办公和车位，成本法所得估价结果为积算价格，难以准确体现估价对象的市场价值，且估价对象周边类似的房地产交易较多，应首选比较法作为估价方法，故未选取成本法。

2. 未选取假设开发法理由：

估价对象为已开发并投入使用项目，不符合假设开发法的应用条件及适用范围，故未选取假设开发法。

本次运用估价方法定义和公式

1、比较法主要是根据替代原则，将估价房地产与较近时期内已经发生了交易的类似房地产中选取具有代表性的交易案例作为可比实例加以比较对照，并依据后者已知的成交价格，参照该房地产的交易情况、期

日、区位、实物以及权益因素等差别，修正得出估价对象在价值时点的房地产价值。

运用比较法求取估价对象的房地产价值，基本公式如下：

比较价值 = 可比实例成交价格 × 交易情况修正系数 × 市场状况调整系数 × 房地产状况调整系数

$$\begin{aligned} &= \text{可比实例成交价格} \times \text{交易情况修正系数} \times \frac{\text{价值时点价格指数}}{\text{交易当时价格指数}} \\ &\quad \times \frac{\text{估价对象区位状况指数}}{\text{可比实例区位状况指数}} \times \frac{\text{估价对象实物状况指数}}{\text{可比实例实物状况指数}} \\ &\quad \times \frac{\text{估价对象权益状况指数}}{\text{可比实例权益状况指数}} \end{aligned}$$

2、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。

计算公式：

$$V = \frac{ER}{R - s} \left\{ 1 - \left(\frac{1+s}{1+R} \right)^N \right\}$$

其中：V 表示房地产价格

R 表示报酬率

ER 表示房地产的年净收益

s 表示房地产年净收益逐年递增率

N 表示房地产自评估基准日起可获收益的年限

3、将上述两种方法的计算结果进行综合分析，确定估价对象房地产的总价格和单位价格。

(十)、估价结果:

经过实地查勘和市场调查,根据贵方提供的有关材料,参照我国有关法规和制度,并遵循必要的评估程序与原则,运用比较法对该房地产市场价值及存放于室内的洗衣机、空调等物品一批的市场价值作出评定估算。现将评估结果报告如下:建筑面积为 212.8317 m²,房地产评估价值为¥11,833,443 元,洗衣机、空调等物品一批的市场价值为¥1,670 元,合计为¥11,835,113 元(大写人民币壹仟壹佰捌拾叁万伍仟壹佰壹拾叁元整)明细详见下表:

房地产估价结果明细表



物业名称	海珠区怡海路 28 号 2703 房
权属证明	《广州市不动产登记查册表》不动产登记字号: 2012 登记 8017623
权属人	陈丽冰
物业用途	住宅
建筑面积 (m ²)	212.8317
评估单价(元/m ²)	55,600
评估价值(元)	¥11,833,443 元(大写:人民币壹仟壹佰捌拾叁万叁仟肆佰肆拾叁元整)

查封财产评估明细表

编号	财物名称	规格型号及特征、成色或其他情况	数量(台)	评估单价(元/台)	评估值(元)
1	洗衣机	破旧	2	150	300
2	空调	挂式破旧	4	200	800
3	空调	柜式破旧	1	300	300
4	热水器	破旧	2	80	160
5	冰箱	破旧	1	80	80
6	微波炉	破旧	1	30	30
合计					1,670

(十一)、估价人员:

参与此次评估的中国注册房地产估价师:

姓名	注册号	签名	日期
肖刚强	4420080101		2022 年 9 月 27 日
龙 望	4320120040		2022 年 9 月 27 日

(十二)、实地查勘日:

2022 年 9 月 15 日至 2022 年 9 月 15 日

(十三)、估价作业日期:

2022 年 9 月 15 日至 2022 年 9 月 27 日

(十四)、估价报告应用的有效期:

本报告应用的有效期从估价报告出具之日起计,不得超过一年 [自 2022 年 9 月 27 日至 2023 年 9 月 26 日止];若估价对象的市场价格将有较大变化的,应当缩短估价报告应用有效期。

五、附件

- 附件一：附表《房地产估价结果明细表》
- 附件二：人民法院委托业务勘验笔录
- 附件三：估价对象照片
- 附件四：估价对象位置示意图
- 附件五：《广东省广州市海珠区人民法院委托评估函》复印件
- 附件六：《广州市不动产登记查册表》复印件
- 附件七：《房地产估价机构备案证书》复印件
- 附件八：《营业执照》复印件
- 附件九：《房地产估价师注册证》复印件

附表：

房地产估价结果明细表

委托方：广州市海珠区人民法院

价值时点：2022年9月15日

物业名称	海珠区怡海路28号2703房
权属证明	《广州市不动产登记查册表》不动产登记字号：2012登记8017623
权属人	陈丽冰
物业用途	住宅
建筑面积（m ² ）	212.8317
评估单价（元/m ² ）	55,600
评估价值（元）	¥11,833,443元（大写：人民币壹仟壹佰捌拾叁万叁仟肆佰肆拾叁元整）

查封财产评估明细表

编号	财物名称	规格型号及特征、成色或其他情况	数量（台）	评估单价（元/台）	评估值（元）
1	洗衣机	破旧	2	150	300
2	空调	挂式破旧	4	200	800
3	空调	柜式破旧	1	300	300
4	热水器	破旧	2	80	160
5	冰箱	破旧	1	80	80
6	微波炉	破旧	1	30	30
合计					1,670

广东新鸿信土地房地产资产评估有限公司广州分公司



二〇二二年九月二十七日

人民法院委托业务

勘验笔录

(2022)粤0105

委托方: 广州市海珠区人民法院

委托号: 委字第号

勘验机构: 广东新鸿信土地房屋司法鉴定有限公司广州分公司

勘验时间: 二〇二二年九月十四日下午三时〇分

勘验地址: 广州市海珠区新涌涌路203号

勘察人: 柯刚 检验人:

记录人: 柯刚



标的物情况:

一、标的物外观、用料、构造等情况描述

估价对象为一座27层钢筋混凝土结构大楼
外墙为幕墙。

二、成色、布局、装修、使用等情况描述

估价对象为27层综合楼。27层为一层二厅一厨一卫一阳台。
28层为三层一厅两卫一阳台。

三、其它描述

室内有洗衣机(破10)2台, 挂式空调(破10) 柜式空调(破10) 2台
热水器2台(破10), 冰箱(破10), 微波炉(破10) (破10)

在法官陪同下察看, 当事人未到场(未尽情况可见勘查表或清查表、简图等)

到场当事人:

柯刚

现场指认人:

其它说明:



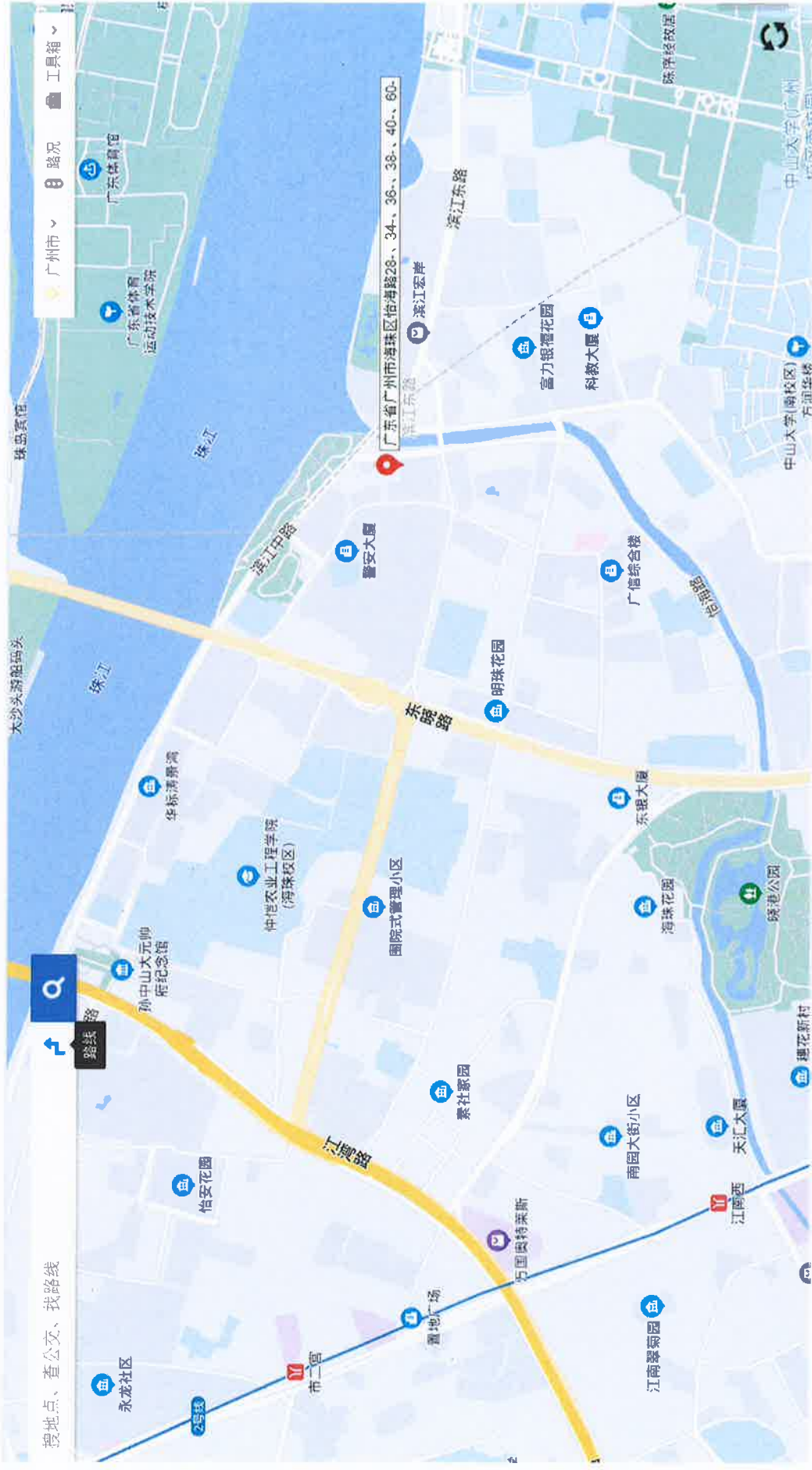








估价对象位置示意图:【广州市海珠区怡海路28号2703房】



广州市海珠区人民法院 司法委托书

(2022)粤0105委评字第87号

广东新鸿信土地房地产资产评估有限公司广州分公司：

本院立案执行的(2021)粤0105执恢308号申请执行人杨敏申请执行被执行人陈丽冰房屋买卖合同纠纷一案，在执行过程中，需要委托你单位对位于广州市海珠区怡海路28号2703房的 market 价值进行评估，并对存放于上述房屋的洗衣机、空调等物品一批(详见查封、扣押财产清单)的 market 价值进行评估，评估基准日为评估之日。你单位须遵守下列要求：

一、评估出标的物的 market 价格，在评估报告中列明标的物的瑕疵等有关情况。

二、你单位需自收到本委托书之日起七日内向我院出具接收委托函，并于三十日内将书面结论报告一式六份报送本院(附结论报告光盘一张)。若因案情复杂不能在上述期限内提交，需要延长提交评估报告的，在期限届满前书面报本院批准，否则，本院可以撤销委托，另行确定评估机构。

三、评估费的计算按照国务院及其有关部委规定的有关标准计付。实际计算依据如下：评估标的不需拍卖的，按评估价计算评估费；经拍卖成交的，按拍卖价计算评估费；评估标的已经委托拍卖，但撤销拍卖的，按照评估价计算评估

费；评估标的以物抵债的，按抵债的价格计算评估；若已经开展评估工作未出具评估书而被法院撤回委托的，给予工本费 300 元；有其他特殊情况的，由本院另行决定相关标准计付。

本院送达的有关材料，请一并退还本院。

附件：

- 1、 广州市不动产登记查册表 1 份；
- 2、 查封、扣押财产清单。



二〇二二年九月二十九日

本院地址：广州市逸景路 333 号 邮编：510300

联系人：汪新华

联系电话：83005312

广州市不动产登记查册表

不动产单元号：

坐落：海珠区怡海路 28 号 2703 房



验证二维码

不动产自然状况登记信息	
不动产登记字号：2012（记）017623	权属状态：现势
不动产权证书号：粤房地产权证书字第 0850085245 号	
权利类型：国有建设用地使用权/房屋所有权	面积：212.8317 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）：1998-08-04	不动产使用期限（终止）：2068-08-04
登记时间：2012-07-10	注销时间：

宗地状况	宗地代码：440105002001GB00020	
	宗地面积：10227	用途：水上居民住宅
	宗地四至-东：-	宗地四至-南：-
	宗地四至-西：-	宗地四至-北：-
	等级：十类	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：变更登记	登记原因：购买
	规划用途：住宅	房屋结构：钢筋混凝土结构
	土地使用面积（共）用地面积： /1499.6014 平方米	幢占地面积/建基面积：1026.253 平方米 /1013.1952 平方米
	建筑面积：212.8317 平方米	专有建筑面积：181.4544 平方米
	分摊建筑面积：31.3773 平方米	总层数：28
	所在层：27-28	房屋性质：无
	竣工时间：	

权利人登记信息		
不动产权证书号：粤房地产权证书字第 0850085245 号		
权利人：陈丽冰	占有部分：全部	共有方式：单独所有
所有权取得方式：购买		

本案没有居住权登记信息数据！

登记附记：

*此共用土地面积是整幢楼房的产权人共同使用。 *已征收国有土地使用权出让金，使用年限 70 年，从 1998 年 08 月 04 日起。 *补发。

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：UEIjBQetSycfOKVay4 校对入：查册时间：2021-10-14 16:52:51

申请人：广州市海珠区人民法院 林少宁 蓝盛 穗海法执证字第 081 106 号 查询

目的：办案 查册流水号：2021101421MC

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: 海珠区怡海路 28 号 2703 房

*2013 年 03 月 28 日陈丽冰;中国工商银行股份有限公司广州十三行路支行申请持房产证抵押(含涂销再抵押), 2013 登记字 8010885 号(怡海路 28 号 2703 房)存案。(已正式收件)
 *2014 年 07 月 03 日陈丽冰;中国工商银行股份有限公司广州荔湾支行申请持房产证抵押(含涂销再抵押), 2014 登记字 1034223 号(怡海路 28 号 2703 房)存案。(已正式收件)
 *2014 年 07 月 04 日核准登记, 2014 登记字 1034223 号(怡海路 28 号 2703 房)存案。(已核准登记)
 *2013 年 04 月 01 日核准登记, 2013 登记字 8010885 号(怡海路 28 号 2703 房)存案。(已核准登记)

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 广州荔湾支行	权属状态	现势
抵押人	陈丽冰	抵押方式	最高额抵押
抵押范围(权利部位)	全部		
权利面积	212.8317 平方米	权利价值	
登记时间	2014-07-04	债权数额	人民币
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 1034223
不动产登记证明号/他项证号	粤房地他项权证穗字第 0150098843 号	注销案号	
附记	最高额抵押.		

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	2019-11-28
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	(2016)粤 0105 执 5916 号之	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	2019-12-27	查封结束时间	2022-12-26
附记	原查封案号:(2016)粤 0105 执 4976 号, 查封该业.		

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: UE1jBQetSycfOKVay4 校对入: 查册时间: 2021-10-14 16:52:51

申请人: 广州市海珠区人民法院 林少宁 蓝盛 穗海法执证字第 081 106 号 查询

目的: 办案 查册流水号: 2021101421MC

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:海珠区怡海路 28 号 2703 房

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: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:UE1jBQetSycf0KVay4 校对人对: 查册时间:2021-10-14 16:52:51

申请人:广州市海珠区人民法院 林少宁 蓝盛 穗海法执证字第081106号 查询

目的:办案 查册流水号:2021101421MC

查询内容:登记 抵押 查封

广州市海珠区人民法院 查封、扣押财产清单



(2021)粤0105民初308号

编号	财物名称	规格型号及特征、成色或其他情况	数量
1.	洗衣机	破旧	2台
2.	空调	柜式. 破旧	4台
3.	空调	柜式. 破旧	1台
4.	抽水器	破旧	2台
5.	冰箱	破旧	1台
6.	微波炉	破旧	1台
以上物品就地封存			

以上查封物品由你（单位）负责保管，并不得转移、变卖、毁损、隐匿或者设定他项权利，否则由此产生的法律责任由你（单位）承担。

被查封、扣押财产人或其成年家属： _____ (签名)

执行人员： 柯 伟 博 _____ (签名)

书记员： 李 虹 (李) _____ (签名)

注：本清单一式两份，一份交被查封、扣押财产人或其成年家属，一份随查封、扣押笔录存卷。



房地产估价机构备案证书

证书编号：粤房估备字壹1600001

企业名称：广东新鸿信土地房地产资产评估有限公司

统一社会信用代码：91440902724362306Y

法定代表人：韩芝莲

注册地址：茂名市人民南路229号大院（益晖大厦二楼）2号201房、3号202房

有效期：至2024年08月25日

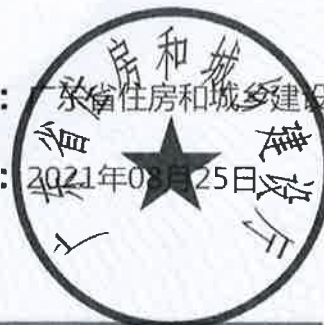
备案等级：壹级



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：2021年08月25日





营业执照

统一社会信用代码

91440902724362306Y

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。



(副本) (副本号:2-1)

名称 广东新鸿信土地房地产资产评估有限公司 注册资本 人民币伍佰万元

类型 有限责任公司(自然人投资或控股) 成立日期 2000年06月20日

法定代表人 韩芝莲 营业期限 长期

经营范围 资产评估、企业整体资产评估(以上项目不含金融、证券、期货、保险、担保信息咨询和其他限制性项目); 房地价格评估、咨询、代理(凭资质证经营)、内部物业管理; 基准地价评估、宗地地价评估、地价咨询; 房地产开发项目可行性分析及投资策划、咨询; 土地规划; 企业股权评估; 企业生产、销售、流通环节评估; 绩效评价。 (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。)



登记机关

2020年2月25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

http://www.gsxt.gov.cn

国家企业信用信息公示系统网址:

国家市场监督管理总局监制



房地产估价机构分支机构 备案登记

名 称：广东新鸿信土地房地产资产评估有限公司广州分公司

负 责 人：龙望

经 营 场 所：广州市越秀区东风东路754号之八10楼（部位：自编1001、1003、1004房）

有 效 期 限：2024年08月25日

备 案 编 号：2022GZ24



先关注广东省住房和城乡建设厅微信公众账号，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09月22日



抄 报：住房和城乡建设部房地产市场监管司

抄 送：广州市住房和城乡建设局



编号: S0522020009907G(1-1)

统一社会信用代码

91440101687681016T

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 广东新鸿信土地房地产资产评估有限公司广州分公司

负责人 龙望

类型 有限责任公司分公司(自然人投资或控股)

成立日期 2009年04月23日

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)

经营场所

广州市越秀区东风东路754号之八10楼(部位:自编10
01、1003、1004房)



2022年09月15日

登记机关

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. 00213704



姓名 / Full name

肖刚强

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

43290119680119201X

注册号 / Registration No.

4420090101

执业机构 / Employer

广东新鸿信土地房地产资产评估有限公司广州分公司

有效期至 / Date of expiry

2023-08-18

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. 00218887



Full name

龙望

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

4320120040

430526197102214513

注册号 / Registration No.

4320120040

执业机构 / Employer

广东新鸿信土地房地产资产评估有限公司广州分公司

有效期至 / Date of expiry

2025-06-07

持证人签名 / Bearer's signature

