

委托方

佛山市禅城区人民法院

罗喜沃房地产估价项目

房地产估价报告

佛华鹏房字[2015]第 B022 号

深国策评字 B[2015]030004 号

签字估价师

秦胜敏 秦勉 刘伟祥 吴丽娟

估价作业日期

2015 年 01 月 21 日至 2015 年 02 月 28 日

案号: (2014) 佛城法执字第 3511 号

致委托方函	1
估价师声明	2
估价的假设和限制条件	3
房地产估价结果报告	4
一、 委托方	4
二、 估价方	4
三、 估价对象概况	4
四、 估价目的	4
五、 估价时点	6
六、 价值定义	6
七、 估价依据	6
八、 估价原则	7
九、 估价方法	7
十、 估价结果	7
十一、 估价报告应用的有关事项	8
十二、 特别事项	9
十三、 估价作业日期	9
附件	10

致委托方函

佛山市禅城区人民法院:

受贵院委托,我们对(2014)佛城法执字第3511号执行标的物——佛山市禅城区南庄镇罗南管理区罗家村(地号:11012172)及佛山市禅城区南庄镇罗南村民委员会“嘉村村面前”(地号:11012180)的房地产进行了评估,为贵院执行司法拍卖提供价值参考。

我们根据国家有关法律法规及房地产估价行业规范,实施了必要的估价程序,基于一定的估价假设与限制条件,采用公认的房地产估价方法,对用于前述目的下待估房地产于2015年01月21日的市场价值进行了分析估算,得出以下估价结果:

估价对象(罗喜沃)位于佛山市禅城区南庄镇罗南管理区罗家村(地号:11012172)之房地产于2015年01月21日的公开市场价值为人民币贰佰柒拾伍万玖仟壹佰元(RMB275.91万元);

估价对象(罗喜沃)位于佛山市禅城区南庄镇罗南村民委员会“嘉村村面前”(地号:11012180)之房地产于2015年01月21日的公开市场价值为人民币捌佰叁拾捌万陆仟伍佰元(RMB838.65万元);

估价结果详见附件房地产估价明细表。

欲了解本估价项目的全面情况,须认真阅读本房地产估价报告全文。

佛山市华鹏房地产土地评估有限公司

法定代表人:

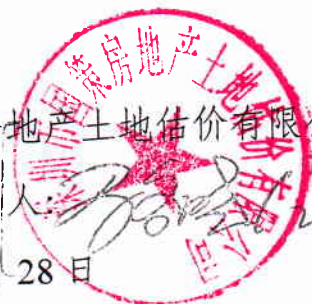
2015年02月28日



深圳市国策房地产土地估价有限公司

法定代表人:

2015年02月28日



估价师声明

我们郑重声明:

- 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。
- 3、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。
- 4、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 5、我们已委派估价技术小组对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。
- 6、没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。

中国注册房地产估价师

注册证书编号

签字

秦胜敏

441998014

秦胜敏

秦勉

4320020035

秦勉

吴丽娟

4220090054

吴丽娟

刘伟祥

4420140041

刘伟祥

估价的假设和限制条件

(一) 估价对象于估价时点状态假设

- 1、除估价师所知范围之外，假设估价对象所涉及房地产的购置、取得、建设开发过程均符合国家有关法律法规规定。
- 2、除估价师所知范围之外，假设估价对象所涉及房地产均无附带影响其价值的权利瑕疵、负债和限制，假设估价对象所涉及房地产之国有土地使用权出让金、税费、各种应付款项均已付清。
- 3、除另有载明外，均假设委估房地产于估价时点已交吉。
- 4、除估价师所知范围之外，假设估价对象所涉及房地产无影响其持续使用的重大技术障碍，该等房地产中不存在对其价值有不利影响的有害物质，该等房地产所在地无危险物及其他有害环境条件对该等房地产价值产生不利影响。

(二) 估价限制条件

- 1、本估价报告中所依据的由委托方提供的法律文件、技术资料、经营资料等估价相关资料，我们未向有关部门核实，其真实性由委托方负责，我们亦不承担与估价对象所涉及房地产产权有关的任何法律事宜。
- 2、我们未对估价对象所涉及房地产界址进行测量，该等房地产的所有面积及形状等资料数据均由委托方提供，其真实性由委托方负责。
- 3、我们对估价对象所涉及房地产只对其可见实体外表进行视察，未对该等房地产的技术数据、技术状态、结构、附属物等进行专项技术检测。
- 4、本估价报告未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有不可抗力等不可预见因素对房地产价值的影响。

一、委托方

本项目委托方为佛山市禅城区人民法院。

二、估价方

名称：佛山市华鹏房地产与土地评估有限公司

法定代表人：秦胜敏

住所：佛山市禅城区卫国西路4号七楼

估价资格等级：贰级房地产估价资格

名称：深圳市国策房地产土地估价有限公司

法定代表人：骆晓红

住所：深圳市福田区新闻路深茂商业中心16楼A、B房

估价资格等级：壹级房地产估价资格

三、估价对象概况

本项目估价对象A为位于佛山市禅城区南庄镇罗南管理区罗家村(地号：11012172)的工业用途房地产，包括建筑物壹座及国有土地使用权壹宗，建筑面积为1587.74m²，土地使用权面积为897.3m²，具体情况分述如下：

估价对象A位于南庄嘉村工业区内，北临盛发大道，东离南庄大道西约1公里，交通方便。周围公共设施配套较齐全，附近有佛山市锦桂模具有限公司、中油燃料有限公司、罗家公园等，产业聚集度较高。

根据委托方提供的《佛山市禅城区房地产登记信息查询结果》、《佛山市禅城区地籍档案馆档案查询结果答复书》复印件提供的信息：房屋坐落于佛山市禅城区南庄镇罗南村民委员会嘉村工业区盛发大道1号；权利人为罗喜沃。权利号码为C5278115；建筑结构为钢混5层；建筑面积为1587.74m²、其

中工业用房面积1587.74m²；权利人为罗喜沃；占有份额全部。土地使用权证号为国用(1999)特00862；土地用途为工业；权属性质为国有土地使用权；使用权面积897.3 m²，使用权类型为出让(终止日期：2049-08-12)。

至估价时点，估价对象A用作工业用房。

估价对象A为钢混结构5层建筑。估价对象位于整体。装饰情况为：外墙陶瓷砖、玻璃幕墙，内墙刮塑、贴瓷砖，装铝合金窗，玻璃门、木门。该建筑装饰保养一般。

本项目估价对象B为位于佛山市禅城区南庄镇罗南村民委员会“嘉村村面前”(地号：11012180)的工业用途房地产，包括建筑物叁座及国有土地使用权壹宗，建筑面积共6119.79m²，土地使用权面积为2003.35m²，具体情况分述如下：

估价对象B位于南庄嘉村工业区内，南临盛发大道，东离南庄大道西约1公里，交通方便。周围公共设施配套较齐全，附近有佛山市锦桂模具有限公司、中油燃料有限公司、罗家公园等，产业聚集度较高。

根据委托方提供的《佛山市禅城区房地产登记信息查询结果》、《佛山市禅城区地籍档案馆档案查询结果答复书》复印件提供的信息：房屋坐落于佛山市禅城区南庄镇罗南村民委员会嘉村工业区盛发大道2号、3号、6号；权利人为罗喜沃。权利号码分别为权证号码：C6585783、C6585782、C6585781；建筑结构均为钢混5层；建筑面积分别为4422.4m²、483.34 m²、1214.05 m²；权利人为罗喜沃；占有份额全部。土地使用权证号为国用(2000)特110031；土地用途为工业；权属性质为国有土地使用权；使用权面积2003.35m²，使用权类型为出让(终止日期：2050-06-11)。

至估价时点，估价对象B用作工业用房。

估价对象B的房地产权证情况见下表：

估价对象权证情况表

序号	名称	产权证号	建筑结构	建筑面积(m ²)	备注
1	估价对象1 佛山市禅城区南庄镇罗南村民委员会嘉村工业区盛发大道2号	C6585783	钢混5层	4422.4	
2	估价对象2 佛山市禅城区南庄镇罗南村民委员会嘉村工业区盛发大道3号	C6585782	钢混5层	483.34	
3	估价对象3 佛山市禅城区南庄镇罗南村民委员会嘉村工业区盛发大道6号	C6585781	钢混5层	1214.05	
4	估价对象4 佛山市禅城区南庄镇罗南村民委员会“嘉村村面前” (地号: 11012180)	国用(2000)特110031	土地面积: 2003.35		

估价对象的建筑物装饰装修情况见下表:

估价对象装饰装修情况表

序号	装修保养情况	外墙	门、窗	地面	内墙、顶棚	备注
1	估价对象1	一般	外墙条形砖	铝合金窗、铁门	地面水磨石	缮灰
2	估价对象2	一般	外墙陶瓷砖	铝合金窗、铁门	地面地板砖	缮灰
3	估价对象3	一般	外墙陶瓷砖	铝合金窗、木门	地面地板砖	缮灰

四、估价目的

为委托方执行司法拍卖提供价值参考。

五、估价时点

本项目的估价时点为2015年01月21日。

六、价值定义

本次估价确定待估对象的价值是指估价对象于估价时点在公开市场条件下为委托方执行司法拍卖提供价值参考为目的所表现的市场价值。

七、估价依据

- 1、《房地产估价规范》(中华人民共和国国家标准 GB/T50291-1999);
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》;
- 3、《中华人民共和国土地管理法》;

4、《城市房地产交易价格管理暂行办法》;

5、委托方提供的《佛山市禅城区人民法院评估、核价委托书》、《佛山市禅城区房地产登记信息查询结果》、《佛山市禅城区地籍档案馆档案查询结果答复书》等;

6、评估公司现场勘察、核对的结果及搜集的有关资料。

八、估价原则

1、遵循合法原则，以估价对象的合法使用、合法处分为前提估价;

2、遵循替代原则，估价结果不明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格;

3、遵循估价时点原则，估价结果是估价对象在估价时点的公开市场价值;

4、最高最佳使用原则，指法律上许可、技术上可行、经济合理，经过充分论证，能够使得估价对象达到最大可能的使用。

九、估价方法

(一)、土地使用权

根据收集到的与估价对象同属一个区域的工业用地土地使用权成交案例，我们采用市场比较法作为本次评估的一种方法;

(二)、建筑物

由于估价对象所在地同类房地产买卖少，不宜采用市场比较法、假设开发法进行估价，故采用成本法进行估价。

十、估价结果

经过实施必要的估价程序，在本报告所述之估价目的、估价假设与限制条件下，估价对象(罗喜沃)位于佛山市禅城区南庄镇罗南管理区罗家村(地号:11012172)之房地产于2015年01月21日的公开市场价值为人民币贰佰柒拾伍万玖仟壹佰元(RMB275.91万元);

估价对象(罗喜沃)位于佛山市禅城区南庄镇罗南村民委员会“嘉村村面前”(地号:11012180)之房地产于2015年01月21日的公开市场价值为人民币捌佰叁拾捌万陆仟伍佰元(RMB838.65万元);

估价结果详见附件房地产估价明细表。

十一、估价报告应用的有关事项

(一)本报告估价结果具有很强的时效性,在一定条件下得出的结论只能适用于特定时期。随着政治、经济、社会等状况的变化,估价对象的价格或价值可能发生很大变化。本报告使用者应根据估价时点后政治、经济、社会等状况的变化情况合理确定本报告的使用期。一般情况下,本报告应用的有效期建议自完成估价报告日起一年;在市场状况变化很大的场合,本报告应用的有效期建议自完成估价报告日起不超过半年;

(二)本报告的分析与结论系根据本估价报告所述估价原则、估价依据、估价假设与限制条件、估价方法而得出,仅在本报告所述估价假设和限制条件下成立;

(三)本估价报告仅供委托方及本估价报告所述估价目的经济行为相关当事人为本报告所述估价目的使用,或根据法律法规及行业协会规定送交有关政府机关、司法机关及估价行业协会审查使用。除依据有关法律法规需公开之外,本报告全部或部分内容不得发表于任何公开媒体。因估价报告使用不当造成的后果与签字房地产估价师及其所在估价机构无关;

(四)遵守相关法律法规和遵循公认房地产估价方法,对估价时点特定目的下估价对象的价值进行分析、估算并发表专业意见,是房地产估价师的责任;提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性,恰当使用房地产估价报告是委托方和相关当事方的责任;

(五)本报告签字房地产估价师已对估价对象的法律权属给予了合理关注,本报告中对估价对象法律权属的陈述不代表估价师对估价对象的法律权属提

供保证或鉴 **REPORT** 证意见。

十二、特别事项

本报告的使用人在使用本估价结果的过程中，须留意以下因素对估价结果的影响：

1、本报告估价结果只为估价委托方执行司法拍卖提供价值参考，不做其他用途；

2、至估价时点，估价对象设有抵押权，即该房地产存在法定优先受偿权利。本估价报告未考虑该项他项权利（法定优先受偿权利）对估价结果的影响；

3、若需对估价对象进行短期强制处分，由于受快速变现等因素的影响，成交价格可能仅为其公开市场价值的 60%~70%左右。若进行拍卖变现，一般须缴纳以下费用：

拍卖佣金：约为成交价格的 3~5%；

营业税及附加、印花税：约为成交价格的 5.65%；

房地产交易手续费：按建筑面积计算 3 元/平方米；

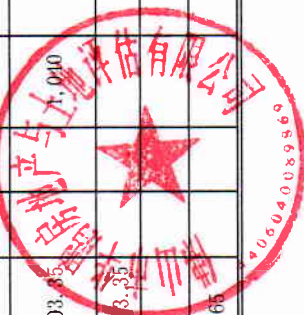
土地增值税、律师费等：视实际情况而定。

十三、估价作业日期

2015 年 01 月 21 日至 2015 年 02 月 15 日

- 1、估价结果明细表 (共壹页)
- 2、《佛山市禅城区人民法院评估、核价委托书》复印件 (共壹页)
- 3、《佛山市禅城区房地产登记信息查询结果一览表》复印件 (共肆页)
《佛山市禅城区地籍档案馆档案查询结果答复书》复印件
- 4、估价对象部分图片资料 (共伍页)
- 5、公司营业执照复印件 (共贰页)
- 6、《房地产价格评估机构资格证书》复印件 (共贰页)
- 7、估价人员资格证书复印件 (共肆页)

序 号	权证 编号	权属人	房地产 名称	地址	建筑 结构	建成 年月	基底面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	土地面积 (m ²)	总 层数	评估 对象 所在 楼层	评估单价 (元/m ²)	评估现值 (元)	备注
	在此行之[下]插入数据 报行													
1	权利证号: C5278115	罗喜沃	办公楼	佛山市禅城区南庄镇罗南村民委员会嘉村工业区盛发大道1号	钢混			1,587.74		5层	整体	1,150	1,825,900	建筑物价值
2	权利证号: 国用 (1999)特00862		土地使用 权	佛山市禅城区南庄镇罗南管理区 罗家村(地号: 11012172)				1,587.74	897.30			1,040	933,200	土地使用 权价值
			小计(一)						897.30				2,759,100	
3	权证号码: C6585783		工业用 房	佛山市禅城区南庄镇罗南村民委员会嘉村工业区盛发大道2号	钢混			4,422.40		5层	整体	980	4,334,000	
4	权证号码: C6585782		集体宿 舍	佛山市禅城区南庄镇罗南村民委员会嘉村工业区盛发大道3号	钢混			483.34		5层	整体	1,160	560,700	建筑物价值
5	权证号码: C6585781	罗喜沃	集体宿 舍	佛山市禅城区南庄镇罗南村民委员会嘉村工业区盛发大道6号	钢混			1,214.05		5层	整体	1,160	1,408,300	
6	国用(2000)特 110031		土地使 用权	佛山市禅城区南庄镇罗南村民委员会“嘉村村面前”(地号: 11012180)					2,003.65			1,040	2,083,500	土地使用 权价值
			小计(二)					6,119.79	2,003.65				8,386,500	
			合计				end	end	7,707.53			end	11,145,600	end
									2,900.65					



佛山市禅城区人民法院 评估、核价委托书

(2014)佛城法评字第 449 号

佛山市华鹏房地产与土地评估有限公司

深圳市国策房地产土地估价有限公司

依照最高人民法院《关于人民法院执行工作若干问题的规定(试行)》第四十七条及其它相关规定,经摇珠确定委托贵公司对本院(2014)佛城法执字第 3511 号案中 1、禅城区南庄镇罗南村民委员会罗家村(罗喜沃的房屋) 2、禅城区南庄镇罗南村民委员会嘉村村民小组嘉村大街一巷 4 号之一 3、禅城区南庄镇罗南村民委员会嘉村工业区盛发大道 1 号 4、禅城区南庄镇罗南村民委员会嘉村工业区盛发大道 2 号 5、禅城区南庄镇罗南村民委员会嘉村工业区盛发大道 3 号 6、禅城区南庄镇罗南村民委员会嘉村工业区盛发大道 6 号六处房产及土地进行评估。

一、自收到评估委托书后 10 日内,评估机构应向执行案件承办人书面申请勘查标的物现场的日期,由承办人结合工作实际予以安排。评估机构不得与当事人私自前往评估,如发现评估机构违反本院《关于评估、拍卖工作若干规定》的,本院可撤销本次委托,并可视情况取消评估机构 6 个月以上参与本院摇珠的资格直至建议上级法院取消其为选定评估机构的入围资格。

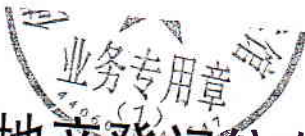
二、评估机构在完成现场勘查后(标的物不需要进行现场勘查的自收到评估委托书起) 10 日内必须将评估报告一式六份交到本院执行局内勤,报告内必须附有 3 张以上的标的物的照片。如因特殊情况不能按时提交报告的,应在期限届满前 3 日内以书面形式向本院说明原因和提出延期申请,如无特殊情况又不能按时提交评估报告的,取消 6 个月参与本院摇珠的资格。

三、当事人对评估报告提出异议的,评估机构须在收到异议书之日起 3 日内作出书面答复。

四、评估费以省物价部门核准的收费标准,按照标的物的拍卖成交价计算。如标的物以物抵债(包括拍卖未成交而以物抵债),以抵债价为标准计算。如标的物拍卖不出或者评估后以物抵债,当事人均无能力支付评估费的,不支付费用。经价格复核评估结论显失公平或因不符合法律、法规和本院要求而被本院撤销评估委托的,不支付评估费。

五、本院在将拍卖款退给申请人之日或当事人支付评估费后五个工作日内通知评估机构收取评估费。附:(相关资料复印件) 承办人:黎健敏 联系电话:0757-83809078





佛山市禅城区房地产登记信息查询结果

重要说明：本查询结果涂改、复印无效，不作权利凭证，仅供参考。本查询结果依据佛山市禅城区房地产登记信息系统。查询人对本查询结果负有保密义务，如给当事人造成损失及其他后果，查询人应负完全责任。如对查询结果有异议，可在三日内书面提出。

查询编号	381342	查询日期	2014-9-10 16:21:31
房屋坐落	禅城区南庄镇罗南村民委员会嘉村工业区盛发大道1号		
权利人	罗喜沃		
权证号码	C5278115		
建筑结构	钢筋混凝土结构		
建筑层数	伍层		
建筑面积	壹仟伍佰捌拾柒点柒肆平方米		
	其中工业用房面积	壹仟伍佰捌拾柒点柒肆平方米	
占有份额	全部	登记时间	2007-12-19
有无抵押	有 写	有无查封	有
备注	4查封 3押 1中院		



佛山市禅城区房地产档案馆

2014-9-10

交易登记时间	2009/01/05		反馈人	梁志斌	反馈录入日期	2014/11/18 10:32:39	
备注							
控制信息	抵押权人	抵押贷款金额	查封机关		查封文号		查封期限截止
			佛山市禅城区人民法院		(2014)佛城法南民初字第895-1号		
			佛山市禅城区人民法院		(2014)佛城法南民初字第408号		2016/05/08
			佛山市禅城区人民法院		(2014)佛城法南民初字第708-1号		
		广东省佛山市中级人民法院		(2014)佛中法执字第334-3号			

房产坐落	禅城区南庄镇罗南村民委员会嘉村工业区盛大大道1号						
房产证号	C5278115						
地号	11012172						
面积	1587.74	购房性质					
合同编号			套内面积				
楼名及栋号						房号	
房产类型	工业用房	份额比例		全部	登记价格		
交易登记时间	2007/12/19	反馈人		梁志斌	反馈录入日期		2014/11/18 10:32:39
备注							

控制信息	抵押权人	抵押贷款金额	查封机关		查封文号		查封期限截止
			佛山市禅城区人民法院		(2014)佛城法南民初字第694-1号		
			佛山市禅城区人民法院		(2014)佛城法南民初字第408-3号		2016/05/22
			佛山市禅城区人民法院		(2014)佛城法南民初字第472号		
			广东省佛山市中级人民法院		(2014)佛中法执字第334-1号		
	罗玉波	8000000.00					

制表单位: 佛山市禅城区房屋登记中心

制表时间: 2014/11/18 10:38:25

佛山市禅城区 地籍档案馆档案查询结果答复书

(查询日期: 2015-01-28 答复书编号: 佛禅20150135)

重要说明: 本查询结果涂改、复印无效, 不作权力凭证, 仅供参考, 最终以档案内记载内容为准; 查询人对本查询结果负有保密义务, 如给当事人造成损失及其他后果, 查询人应负完全责任。

单位: 元、平方米

档案号	C421(11)01-0003	
使用权利人	罗喜沃	
地号	11012172	
土地坐落	南庄镇罗南管理区罗家村	
使用权证号	国用(1999)特00862	
土地用途	工业	
权属性质	国有土地使用权	
使用权类型	出让(终止日期: 2049-08-12)	
使用权面积	897.3平方米	
查封状态	有查封	
抵押状态	无抵押	
查封文号	(2014)佛中法执字第334-2号	
查封机构	佛山市中级人民法院	
查封日期	2014-06-04	
*	此表仅做参考	使用。

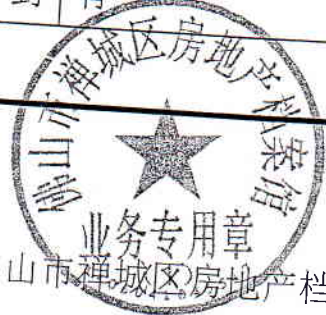
经办人  何燕华
经办时间 2015-01-28



佛山市禅城区房地产权登记信息查询结果

重要说明：本查询结果涂改、复印无效，不作权利凭证，仅供参考。本查询结果依据佛山市禅城区房地产权登记信息系统。查询人对本查询结果负有保密义务，如给当事人造成损失及其他后果，查询人应负完全责任。如对查询结果有异议，可在三日内书面提出。

查询编号	381346	查询日期	2014-9-10 16:22:44
房屋坐落	禅城区南庄镇罗南村民委员会嘉村工业区盛发大道2号		
权利人	罗喜沃		
权证号码	C6585783		
建筑结构	钢筋混凝土结构		
建筑层数	伍层		
建筑面积	肆仟肆佰贰拾贰点肆平方米		
	其中工业用房面积	肆仟肆佰贰拾贰点肆平方米	
占有份额	全部	登记时间	2008-8-19
有无抵押	有 <u>中行</u>	有无查封	有
备注	<u>3楼 1中座 4楼</u>		



佛山市禅城区房地产权档案馆

2014-9-10

佛山市禅城区房地产权登记信息查询结果

重要说明：本查询结果涂改、复印无效，不作权利凭证，仅供参考。本查询结果依据佛山市禅城区房地产权登记信息系统。查询人对本查询结果负有保密义务，如给当事人造成损失及其他后果，查询人应负完全责任。如对查询结果有异议，可在三日内书面提出。

查询编号	381349	查询日期	2014-9-10 16:23:04
房屋坐落	禅城区南庄镇罗南村民委员会嘉村工业区盛发大道3号		
权利人	罗喜沃		
权证号码	C6585782		
建筑结构	钢筋混凝土结构		
建筑层数	伍层		
建筑面积	肆佰捌拾叁点叁肆平方米		
	其中集体宿舍面积	肆佰捌拾叁点叁肆平方米	
占有份额	全部	登记时间	2008-8-19
有无抵押	有 中行	有无查封	有
备注	4查封 3抵押 1中险		


 佛山市禅城区房地产权档案馆
 2014-9-10



佛山市禅城区房地产登记信息查询结果

重要说明：本查询结果涂改、复印无效，不作权利凭证，仅供参考。本查询结果依据佛山市禅城区房地产登记信息系统。查询人对本查询结果负有保密义务，如给当事人造成损失及其他后果，查询人应负完全责任。如对查询结果有异议，可在三日内书面提出。

查询编号	381354	查询日期	2014-9-10 16:23:24
房屋坐落	禅城区南庄镇罗南村民委员会嘉村工业区盛发大道6号		
权利人	罗喜沃		
权证号码	C6585781		
建筑结构	钢筋混凝土结构		
建筑层数	伍层		
建筑面积	壹仟贰佰壹拾肆点零伍平方米		
	其中集体宿舍面积	壹仟贰佰壹拾肆点零伍平方米	
占有份额	全部	登记时间	2008-8-19
有无抵押	有 中行	有无查封	有
备注	4查封 3进户 1体检		



佛山市禅城区房地产档案馆

2014-9-10

佛山市禅城区房屋登记中心 查询结果信息一览表

法院案件信息

案号	(2014)佛城法执字第3511号	查询对象	罗喜沃
证件类型	身份证	证件号码	440622195205215052
承办人	黎健敏	书记员	张志斌

房产坐落	禅城区南庄镇罗南村民委员会罗家村(罗喜沃的房屋)		
房产证号	6009959		
地号	11011665		
面积	168.43	购房性质	
合同编号		套内面积	
楼名及栋号		房号	
房产类型	住宅	份额比例	全部
交易登记时间	2000/01/20	反馈人	梁志斌
		反馈录入日期	2014/11/18 10:32:39
备注			

控制信息	抵押权人	抵押贷款金额	查封机关	查封文号	查封期限截止
				佛山市禅城区人民法院	(2014)佛城法南民初字第408-7号
			佛山市禅城区人民法院	(2014)佛城法南民初字第708-1号	
			广东省佛山市中级人民法院	(2014)佛中法执字第334-3号	

房产坐落	禅城区南庄镇罗南村民委员会嘉村工业区盛发大道6号		
房产证号	C6585781		
地号	11012180		
面积	1214.05	购房性质	604008986
合同编号		套内面积	
楼名及栋号		房号	
房产类型	集体宿舍	份额比例	全部
交易登记时间	2008/08/19	反馈人	梁志斌
		反馈录入日期	2014/11/18 10:32:39
备注			

控制信息	抵押权人	抵押贷款金额	查封机关	查封文号	查封期限截止
				佛山市禅城区人民法院	(2014)佛城法南民初字第408-6号
			佛山市禅城区人民法院	(2014)佛城法南民初字第534-1号	
			佛山市禅城区人民法院	(2014)佛城法南民初字第708-1号	
			广东省佛山市中级人民法院	(2014)佛中法执字第334-3号	
	中国银行股份有限公司佛山分行	8453900.00			

房产坐落	禅城区南庄镇罗南村民委员会嘉村工业区盛发大道2号		
房产证号	C6585783		

W

地号	11012180			
面积	4422.40	购房性质		
合同编号		套内面积		
楼名及栋号				房号
房产类型	工业用房	份额比例	全部	登记价格
交易登记时间	2008/08/19	反馈人	梁志斌	反馈录入日期 2014/11/18 10:32:39
备注				

控制信息	抵押权人	抵押贷款金额	查封机关	查封文号	查封期限截止
			佛山市禅城区人民法院	(2014)佛城法南民初字第408-4号	2016/05/22
			佛山市禅城区人民法院	(2014)佛城法南民初字第694-1号	
			佛山市禅城区人民法院	(2014)佛城法南民初字第534-1号	
			广东省佛山市中级人民法院	(2014)佛中法执字第334-3号	
	中国银行股份有限公司佛山分行	8453900.00			

房产坐落	禅城区南庄镇罗南村民委员会嘉村工业区盛发大道3号			
房产证号	C6585782			
地号	11012180			
面积	483.34	购房性质		
合同编号		套内面积		
楼名及栋号				房号
房产类型	集体宿舍	份额比例	全部	登记价格
交易登记时间	2008/08/19	反馈人	梁志斌	反馈录入日期 2014/11/18 10:32:39
备注				

控制信息	抵押权人	抵押贷款金额	查封机关	查封文号	查封期限截止
			佛山市禅城区人民法院	(2014)佛城法南民初字第408-5号	2016/05/22
			佛山市禅城区人民法院	(2014)佛城法南民初字第534-1号	
			佛山市禅城区人民法院	(2014)佛城法南民初字第708-1号	
			广东省佛山市中级人民法院	(2014)佛中法执字第334-3号	
	中国银行股份有限公司佛山分行	8453900.00			

房产坐落	禅城区南庄镇罗南村民委员会嘉村村民小组嘉村大街一巷4号之一			
房产证号	C6591762			
地号	060034010425			
面积	299.17	购房性质		
合同编号		套内面积		
楼名及栋号				房号
房产类型	住宅	份额比例	全部	登记价格

佛山市禅城区 地籍档案馆档案查询结果答复书

(查询日期: 2015-01-27 答复书编号: 佛禅20150119)

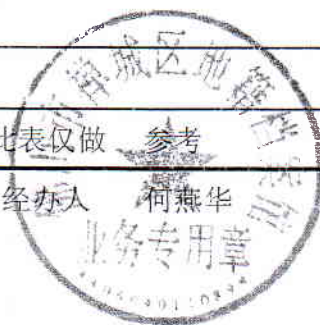
重要说明: 本查询结果涂改、复印无效, 不作权力凭证, 仅供参考, 最终以档案内记载内容为准; 查询人对本查询结果负有保密义务, 如给当事人造成损失及其他后果, 查询人应负完全责任。

单位: 元、平方米

档案号	C421(11)01-0011	
使用权利人	罗喜沃	
地号	11012180	
土地坐落	南庄镇罗南村民委员会“嘉村村面前”	
使用权证号	国用(2000)特110031	
土地用途	工业	
权属性质	国有土地使用权	
使用权类型	出让(终止日期: 2050-06-11)	
使用权面积	2003.35平方米	
查封状态	有查封	
抵押状态	无抵押	
查封文号	(2014)佛中法执字第334-2号	
查封机构	佛山市中级人民法院	
查封日期	2014-06-04	
*	此表仅做 参考	使用。

经办人 何燕华

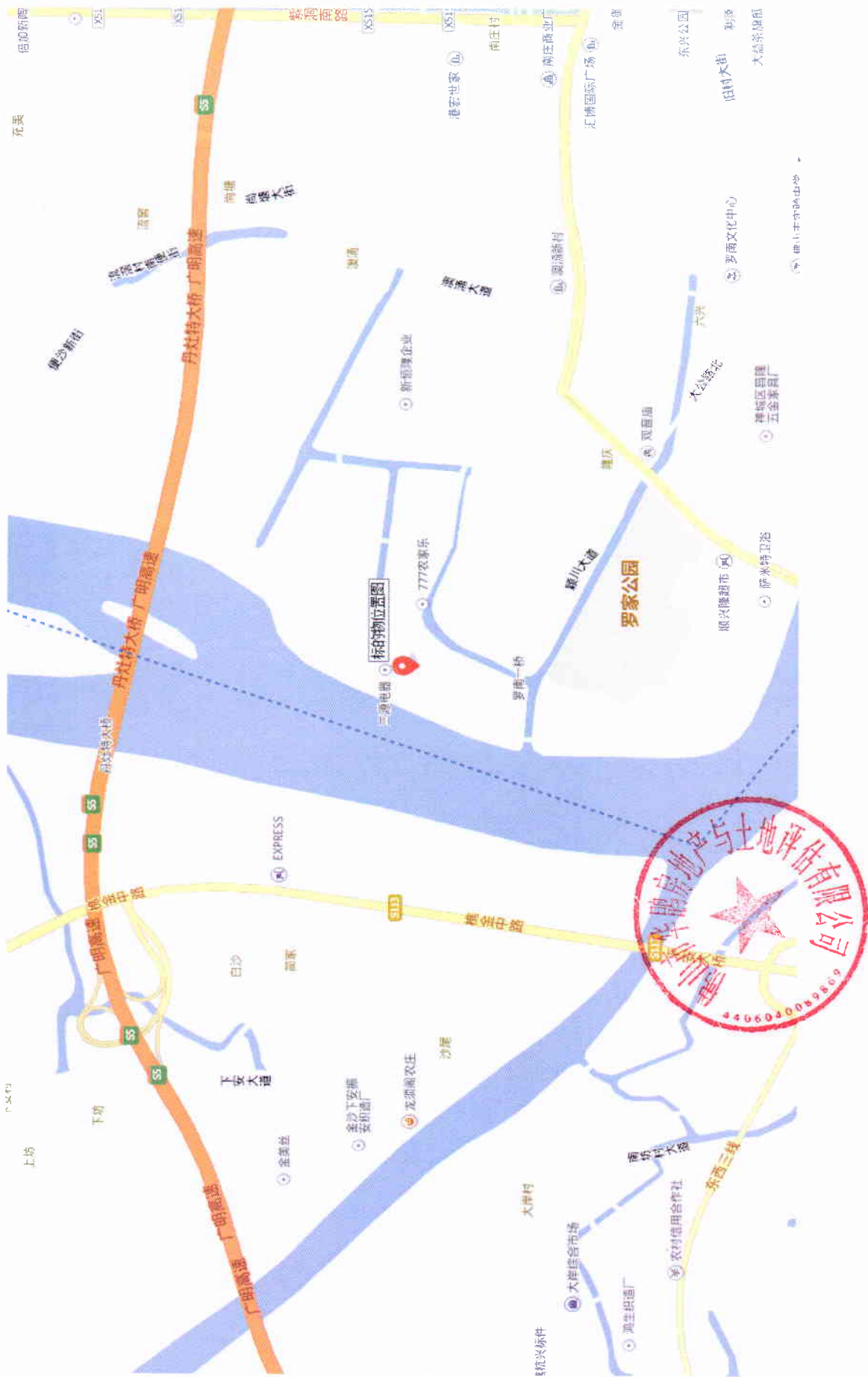
经办时间 2015-01-27





佛山市禅城区南庄镇罗南村民委员会嘉村工业区盛发大道1号

委估物业位置图：佛山市禅城区南庄镇罗南村民委员会嘉村工业区盛发大道1号





罗喜沃

佛山市禅城区南庄镇罗南村民委员会嘉村工业区盛发大道2号



罗喜沃

佛山市禅城区南庄镇罗南村民委员会嘉村工业区盛发大道3号



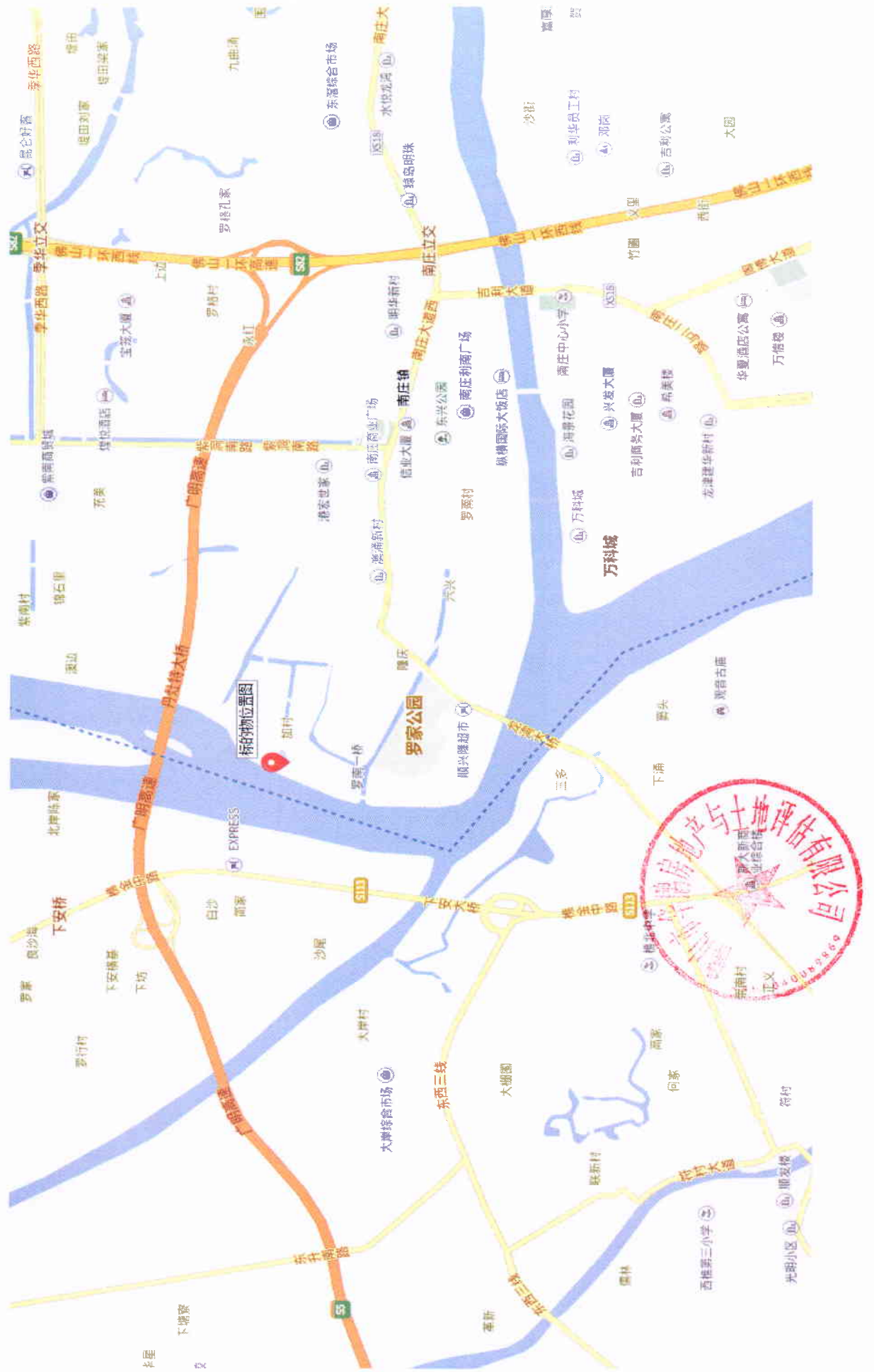


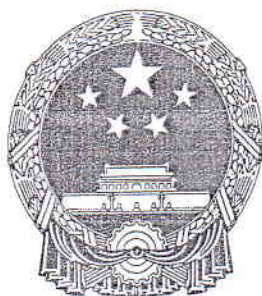
罗喜沃

佛山市禅城区南庄镇罗南村民委员会嘉村工业区盛发大道6号



委估物业位置图：佛山市禅城区南庄镇罗南村民委员会嘉村工业区盛发大道2、3、6号





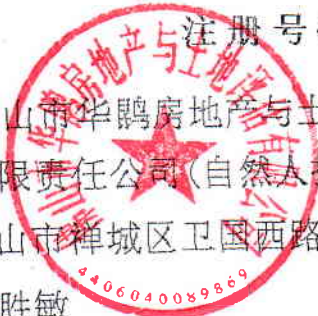
营业执照

(副本)

(副本号:1-1)

注册号 440602000026251

名称 佛山市华鹏房地产与土地评估有限公司
 类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
 住所 佛山市禅城区卫国西路4号七楼
 法定代表人 秦胜敏
 注册资本 人民币贰佰万元
 成立日期 2006年08月30日
 营业期限 长期
 经营范围 房地产价格评估(凭资质证经营), 土地价格评估(凭资质证经营), 房地产项目策划及可行性研究, 房地产中介服务, 房地产信息咨询服务。(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。)



登记机关



中华人民共和国
房地产估价机构资质证书

QUALIFICATION FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA



机构名称: 佛山市华鹏房地产与土地评估有限公司
法定代表人: 秦胜敏
(执行合伙人)

住所: 佛山市禅城区卫国西路4号七楼
营业执照注册号: 440602000026251

资质等级: 贰级
行政许可决定书号: 粤建许准(2014)500号
证书编号: 粤房估证字贰1300053
有效期限: 2017年04月30日止



行政许可机关(公章)
2014年04月30日

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权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 approved and issued 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.



No. 00068853

姓名 / Full name

秦胜敏

性别 / Sex

女



身份证件号码 / ID No.

610113196901262189

注册号 / Registration No.

4419980148

执业机构 / Employer

佛山市华鹏房地产与土地评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2016-12-11

持证人签名 / Bearer's signature

备注 / Observations

备注 / Observations

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权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 approved and issued 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.



发证机关
No. 00075478



姓名 / Full name

秦勉

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

430303197203062015

注册号 / Registration No.

4320020035

执业机构 / Employer

佛山市华鹤房地产与土地评估有限公司

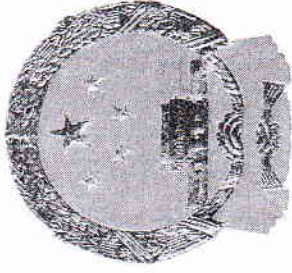
有效期至 / Date of expiry

2017-4-15

持证人签名 / Bearer's signature

备注 / Observations

备注 / Observations



公

企业法人营业执照 (副本)

注册号 440301102968826

名称 深圳市国策房地产土地估价有限公司

企业类型 有限责任公司

住所 深圳市福田区新闻路59号深茂商业中心16层A、B房

法定代表人 骆晓红

成立日期 一九九五年九月廿九日

重要提示

- 1、经营范围：商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。
- 2、注册资本：深圳市实行有限责任公司注册资本认缴登记制度。
- 3、信息公示：商事主体经营范围、出资情况和营业期限等有关事项及年报信息和其他监管信息，请登录深圳市市场监督管理局临时信用信息平台（网址：www.szcredit.com.cn）查询。

登记机关



二〇一三年三月廿七日



中华人民共和国
房地产估价机构资质证书

QUALIFICATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称： 深圳市国策房地产土地估价有限公司
法定代表人：
(执行合伙人) 骆晓红
住所： 深圳市福田区新闻路59号深茂商业中心16层A、B
营业执照注册号： 440301102968826
资质等级： 一级
行政许可决定书号： 建住房许（2012）361
证书编号： 建房估证字[2012]078号
有效期限： 2012年8月27日 至 2015年8月26日



行政许可机关(公章)

二〇一二年八月三日

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权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 approved and issued 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.



发证机关

No. 00066100



姓名 / Full name

吴丽娟

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

420104198101071648

注册号 / Registration No.

4220090054

执业机构 / Employer

深圳市国策房地产土地估价有限公司佛山分公司

有效期至 / Date of expiry

2016-4-9

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批准颁发。

本证书合法持有人有权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 approved and issued 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.



No. 00082182



姓名 / Full name

刘伟祥

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

441421198512165515

注册号 / Registration No.

4420140041

执业机构 / Employer

深圳市国策房地产土地估价有限公司佛山分公司

有效期至 / Date of expiry

2017-7-23

持证人签名 / Bearer's signature