

房地产估价报告

估价报告编号：深世鹏评字第 SF20200107011 号

估价项目名称：东莞市樟木头镇樟洋村南城新区绿茵山庄 48 幢 102 号房地产

估价委托人：广州海事法院

房地产估价机构：深圳市世鹏资产评估房地产土地估价顾问有限公司

注册房地产估价师：刘 军（注册号：4219980142）

王丽芳（注册号：4420100110）

估价报告出具日期：二〇二〇年一月七日

致估价委托人函

广州海事法院：

承蒙委托，我对东莞市樟木头镇樟洋村南城新区绿茵山庄 48 幢 102 号房地产进行估价，估价目的是为法院审理案件提供参考依据而评估房地产市场价值。市场价值是指估价对象经适当营销后，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。

估价对象东莞市樟木头镇樟洋村南城新区绿茵山庄 48 幢 102 号房地产的建筑面积为 533.19 平方米，房屋用途为住宅，土地使用权终止日期为 2078 年 9 月 26 日，至价值时点的剩余年限为 58.74 年，房屋性质为市场商品房。

我公司注册房地产估价师依据相关政策和有关估价标准，根据估价目的，按照估价工作程序，遵循估价原则，经过实地查勘与市场调查，本次估价选用比较法作为房地产的主要估价方法，最终确定估价对象于价值时点二〇一九年十二月三十日的市场价值为人民币壹仟伍佰壹拾玖万伍仟玖佰壹拾伍元整（¥15,195,915 元），详见下列《估价结果明细表》：

估价结果明细表

房地产名称	房屋用途	建筑面积 (m ²)	估价单价 (元/m ²)	市场价值 (元)
东莞市樟木头镇樟洋村南城新区 绿茵山庄 48 幢 102 号房地产	住宅	533.19	28,500	15,195,915

深圳市世鹏资产评估房地产土地估价顾问有限公司

法定代表人：



二〇二〇年一月七日

目 录

一、估价师声明.....	1
二、估价假设和限制条件.....	2
(一) 一般假设.....	2
(二) 未定事项假设.....	2
(三) 背离事实假设.....	2
(四) 不相一致假设.....	2
(五) 依据不足假设.....	2
(六) 估价报告使用限制.....	2
三、估价结果报告.....	4
(一) 估价委托人.....	4
(二) 房地产估价机构.....	4
(三) 估价目的.....	4
(四) 估价对象.....	4
(五) 价值时点.....	5
(六) 价值类型.....	6
(七) 估价原则.....	6
(八) 估价依据.....	7
(九) 估价方法.....	7
(十) 估价结果.....	7
(十一) 注册房地产估价师.....	8
(十二) 实地查勘期.....	8
(十三) 估价作业期.....	9
四、附件.....	10
1. 《估价委托书》(复印件);	
2. 估价对象位置图;	
3. 估价对象实地查勘情况和相关照片(复印件);	
4. 估价对象权属证明(复印件);	
5. 专业帮助情况及相关专业意见(复印件);	
6. 估价所依据的其他文件资料(复印件);	
7. 房地产估价机构营业执照和估价机构备案证书(复印件);	
8. 注册房地产估价师注册证书(复印件)。	

一、估价师声明

1. 注册房地产估价师在估价报告中对事实的说明是真实的和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。
2. 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，但受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。
3. 注册房地产估价师与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. 注册房地产估价师是按照有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告。

二、估价假设和限制条件

（一）一般假设

1. 注册房地产估价师已对估价所依据的由估价委托人提供的估价对象权属、面积、用途等资料进行了检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予以核实的情况下，假设其合法、真实、准确和完整。

2. 注册房地产估价师对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或价格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，假设估价对象不存在房屋安全、环境污染等问题。

（二）未定事项假设

本次估价的估价对象不存在尚未明确或不够明确的事项，故本估价报告无未定事项的假设。

（三）背离事实假设

估价对象现状已抵押和查封，因估价目的的特殊需要，本次估价不考虑抵押和查封限制对房地产市场价值的的影响。

（四）不相一致假设

本次估价的估价对象不存在不相一致的事项，故本估价报告无不相一致事项的假设。

（五）依据不足假设

1. 本次估价未取得《房地产权证》，但估价委托人提供了估价对象《不动产登记信息查询结果》等权属相关资料，注册房地产估价师在无理由怀疑其真实性、准确性和完整性且无法核实的情况下，假设其真实、准确和完整。

2. 因估价委托人原因，注册房地产估价师未能进入估价对象室内进行现场查勘，本估价报告假设估价对象室内布局合理，设施设备均能正常使用，装修档次为普通装修。

（六）估价报告使用限制

1. 本报告仅为法院审理案件提供参考依据而评估房地产市场价值，不对其它用途负责。

2. 本报告估价结果包含地上房屋所有权及其应分摊的土地在剩余使用年限的土地使用权的价值，并包括与估价对象房地产不可分割的满足其合理功能需要的水电等相关配套设施设备的价值，若地上房屋所有权、土地使用权或其配套的设施设备 etc 被分割处置时，本报告估价结果无效。

3. 本估价报告的有效期限为壹年（即二〇二〇年一月七日至二〇二一年一月六日），若在壹年内，房地产市场发生较大变化，本报告的估价结果应作相应调整，或聘请房地产估价机构重新进行估价。

4. 根据《广州海事法院司法评估委托书》〔（2019）广海法技鉴字第 125 号〕约定，本次估价不须向估价委托人提供估价技术报告。

5. 本报告正文及各项附件均为报告的必要组成部分，不可分割使用。

6. 未经本估价机构书面同意，本报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上，报告解释权归本估价机构所有。

7. 本报告的估价结果是基于上述假设和限制条件成立的，若以上假设和限制条件发生变化，则估价结果须作相应调整。

三、估价结果报告

(一) 估价委托人

单位名称：广州海事法院；

地址：广州市新港西路鹭江西街6号。

(二) 房地产估价机构

估价机构名称：深圳市世鹏资产评估房地产土地估价顾问有限公司；

法定代表人：王丽芳；

住所：深圳市福田区沙头街道天安社区泰然五路8号天安数码城天济大厦五层F4.85A；

统一社会信用代码：91440300733089399U；

备案等级：壹级；

证书编号：粤房估备字壹0200023；

有效期限：2022年02月22日止。

(三) 估价目的

估价目的是为法院审理案件提供参考依据而评估房地产市场价格。

(四) 估价对象

本次估价对象为位于东莞市樟木头镇樟洋村南城新区绿茵山庄48幢102号房地产（包括房屋所有权及其应分摊的土地在剩余使用年限的土地使用权，并包括与估价对象房地产不可分割的满足其合理功能需要的水电等相关配套设施设备），详见《估价对象基本状况表》、《估价对象土地状况表》、《估价对象建筑物状况表》。

估价对象基本状况表

房地产名称	产权证号	权利人	共有情况	房屋用途	建筑面积(m ²)
东莞市樟木头镇樟洋村南城新区绿茵山庄48幢102号房地产	2200421371	黄胜华	单独所有	住宅	533.19

估价对象土地状况表

估价对象名称	东莞市樟木头镇樟洋村南城新区绿茵山庄 48 幢 102 号房地产							
宗地号	1617227				宗地面积 (m ²)		65,672.7	
四至	东	规划一路	南	宝山路	西	保利领秀山	北	周边支路
用途	商住				形状	不规则		
权利性质	出让				地质条件	无污染, 无不良地质条件		
土地开发程度	宗地红线外五通 (通路、通给水、通排水、通电、通讯), 红线内土地平整。							
使用年期	终止日期为 2078 年 9 月 26 日, 至价值时点的剩余年限为 58.74 年							

估价对象建筑物状况表

估价对象名称	东莞市樟木头镇樟洋村南城新区绿茵山庄 48 幢 102 号房地产				
建筑结构	钢筋混凝土结构		建筑面积 (m ²)		533.19
登记用途	住宅		现状用途		住宅
总楼层	共 3 层		所在楼层		第 1-3 层
朝向	南		层高		约 3 米
景观	小区花园		通风状况		较好
采光条件	较好		噪音影响		较小
建筑格局及户型结构	估价对象为独栋别墅, 未进入室内, 设定内部格局合理。				
装修情况	估价对象外部装修状况				
	外立面	涂料			
	估价对象内部装修状况: 未进入室内, 设定为普通装修				
	门	防盗门	窗	铝合金窗	
设施设备	消防	消防栓	电梯	无	
	煤气	管道煤气			
使用与维护	登记日期	2012 年 9 月 21 日	成新度	九成	
	维护与保养	有正常的维护、使用状况良好			
	物业管理	东莞市良发物业管理有限公司			

(五) 价值时点

2019 年 12 月 30 日, 即注册房地产估价师完成实地查勘之日。

（六）价值类型

本次估价所选用的是市场价值标准。市场价值是指估价对象经适当营销后，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

根据估价委托，结合估价对象的有关情况，遵循估价工作中的独立、客观、公正原则，合法原则，价值时点原则，替代原则，最高最佳利用原则。具体为：

1. 独立、客观、公正原则

“独立”是指估价机构和估价师与相关当事人无利害关系，在估价中不受包括委托人在内的任何单位和个人的影响，应当凭借估价专业知识、经验和应有的职业道德进行估价。“客观”是指估价机构和估价师在估价中不应带着自己的情感、好恶和偏见，应当按照事物的本来面目、实事求是地进行估价。“公正”是指估价机构和估价师在估价中不偏袒相关当事人中的任何一方，应当坚持原则、公平正直的进行估价。

2. 合法原则

估价对象房地产符合城市规划对土地用途、容积率、覆盖率、建筑高度、建筑风格的要求，即应以估价对象合法使用、合法处分为前提进行估价。

3. 价值时点原则

房地产市场是变动的，在不同的时间上，同一宗房地产往往会有不同的价格，估价通常仅是求取估价对象在某个特定的时间上的价值，这个时间就是价值时点，确定价值时点原则的意义在于，价值时点是评估房地产时值的界限。因为房地产价格与政府颁布的有关房地产法律、法规等密切相关，这些法律、法规的发布、变更、实施日期，均有可能影响待估房地产的价值。

4. 替代原则

根据经济学原理，在同一市场内效用相同的商品的价格趋于一致，这一原理同样适用于房地产市场。即在同一市场供需圈内，可以通过调查近期发生交易的、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，对其间的差别进行适当的修正后，确定待估房地产的价值。

5. 最高最佳利用原则

最高最佳利用必须同时满足四个条件：在法律上允许、技术上可能、财务上可行、价值最大化。

（八）估价依据

1. 《中华人民共和国土地管理法》；
2. 《中华人民共和国物权法》；
3. 《中华人民共和国城乡规划法》；
4. 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
5. 《中华人民共和国资产评估法》；
6. 《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；
7. 《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）；
8. 《广州海事法院司法评估委托书》〔（2019）广海法技鉴字第 125 号〕；
9. 估价对象《不动产登记信息查询结果》《东莞市房地产交易登记证明书》等（复印件）；
10. 东莞市现时房地产市场信息及相关调查资料；
11. 注册房地产估价师实地查勘取得的估价对象实际状况和相关资料。

（九）估价方法

本次估价选用比较法作为房地产的主要估价方法。

① 比较法定义：

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

② 比较法估价步骤：

A. 搜集交易实例；B. 选取可比实例；C. 建立比较基础；D. 进行交易情况修正；E. 进行市场状况调整；F. 进行房地产状况调整（包括区位状况、实物状况、权益状况）；G. 计算比较价值。

③ 比较法计算公式：

房地产比较价值=可比实例成交价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×区位状况修正系数×实物状况修正系数×权益状况修正系数

(十) 估价结果

注册房地产估价师根据估价对象的有关情况，遵循估价工作中的独立、客观、公正原则，合法原则，价值时点原则，替代原则，最高最佳利用原则。通过对估价对象的区位、实物、权益状况及市场供求等影响其价值的因素进行综合考虑之后，根据市场调查及注册房地产估价师的经验，选取比较法对估价对象进行估价。估价结果详见《估价结果汇总表》。

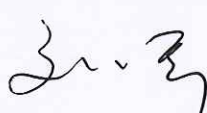
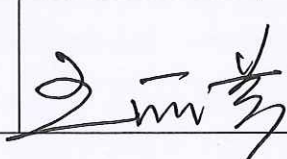
估价结果汇总表

估价对象	比较法			估价结果	
	单价 (元/m ²)	总价 (元)	权重	估价单价 (元/m ²)	市场价值 (元)
东莞市樟木头镇樟洋村南城新区绿茵山庄 48 幢 102 号房地产	28,500	15,195,915	100%	28,500	15,195,915

则估价对象东莞市樟木头镇樟洋村南城新区绿茵山庄 48 幢 102 号房地产的估价单价为 28,500 元/平方米，市场价值为 15,195,915 元。

(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
刘军	4219980142		2020 年 1 月 7 日
王丽芳	4420100110		2020 年 1 月 7 日

(十二) 实地查勘期

二〇一九年十二月三十日至二〇一九年十二月三十一日。

(十三) 估价作业期

二〇一九年十二月三十日至二〇二〇年一月七日。

四、附件

1. 《估价委托书》（复印件）；
2. 估价对象位置图；
3. 估价对象实地查勘情况和相关照片（复印件）；
4. 估价对象权属证明（复印件）；
5. 专业帮助情况及相关专业意见（复印件）；
6. 估价所依据的其他文件资料（复印件）；
7. 房地产估价机构营业执照和估价机构备案证书（复印件）；
8. 注册房地产估价师注册证书（复印件）。

广州海事法院

司法评估委托书

(2019)广海法技鉴字第125号

受理机构	深圳市世鹏资产评估房地产土地估价顾问有限公司		
委托类别	评估		
案号	(2019)粤72执484号	案由	海事海商
委托事项	办理对被执行人黄胜华所属位于广东省东莞市樟木头镇樟洋村南城新区绿茵山庄48幢102号房(产权证号:2200421371)拍卖前的评估事宜。		
简要案情	申请执行人中国银行股份有限公司东莞分行与被执行人东莞市嘉兴石油化工有限公司、黄胜华、李雪英、邓祝基、邓凤仪、韩月明、陈云娇金融借款合同纠纷一案,广东省高级人民法院作出的(2019)粤民终199号民事判决书已发生法律效力。被执行人未按判决书规定的期限履行偿付义务,申请执行人向本院申请执行。本院依法查封了被执行人黄胜华所属位于广东省东莞市樟木头镇樟洋村南城新区绿茵山庄48幢102号房(产权证号:2200421371),并裁定拍卖上述房产。		
移送材料	(2019)粤72执484号之一执行裁定书		
鉴定要求	1、请登陆广东法院网的司法技术辅助网查阅相关规定,不得违反。 2、必须独立、客观、科学地完成委托; 3、时限:2019年12月31日,超过时限须办理延时申请; 4、同意受理委托并愿意满足委托要求时请回复受理通知; 5、受理中遇到问题可随时与法院委托人联系,不得直接与本案其他任何一方联系。		
备注			



联系人: 邵恒 联系电话: 80929079 法院盖章: 2019年12月9日

广州海事法院文书专用

估价对象位置图

估价对象座落：东莞市樟木头镇樟洋村南城新区茵山庄48幢102号房地产



估价对象现状照片

房地产名称	东莞市樟木头镇樟洋村南城新区绿茵山庄 48 幢 102 号房地产
注册房地产估价师	刘军、王丽芳
实地查勘时间	2019 年 12 月 30 日至 2019 年 12 月 31 日
	
估价对象外立面	花园
	
楼栋门	小区大门
	
周边商业	周边道路

不动产登记信息查询结果

(国家机关查询)



编号：002019110700211

校验码：BA6E39

申请 查询 条件	权利人	黄胜华	身份证明号码	442527196701185174
	不动产坐落			
	权属证书号		不动产单元号	
不动 产 登 记 情 况	权利人	黄胜华	身份证明号码	442527196701185174
	共有情况	单独所有		
	坐落	东莞市樟木头镇樟洋村南城新区绿茵山庄48幢102号房		
	权属证明号码	2200421371	不动产单元号 (地号)	1617227
	权利类型		权利性质	商品房
	用途	住宅	面积 (m ²)	533.19
	登记日期	2012-09-21	使用期限	2078-09-26
产 权 状 态	<p>*抵押情况：</p> <p>1、抵押权人：中国银行股份有限公司东莞分行；抵押人：黄胜华；抵押方式：最高额抵押；抵押期限：2013-01-01 至 2023-12-31；债权数额：1039.72万元；登记证明号：2200216122；登记时间：2013-02-01。</p> <p>2、抵押权人：中国银行股份有限公司东莞分行（第二顺序抵押权人）；抵押人：黄胜华；抵押方式：最高额抵押；抵押期限：2016-06-14 至 2023-12-31；债权数额：1039.72万元；登记证明号：2200468465；登记时间：2016-06-21。</p> <p>*查封情况：</p> <p>1、查封文号：（2017）粤72民初649号；查封生效时间：2017-09-15；查封单位：广州海事法院；申请执行人：中国银行股份有限公司东莞分行；被告：黄胜华；登记时间：2017-09-15。</p>			
备 注				

说明：

- 1、因不动产登记数据整合，本查询结果提供的房屋以外的其他不动产登记信息可能存在不齐全、不完整的情况，如需查询房屋以外其他不动产的具体登记情况请咨询原登记部门。
- 2、本查询结果为系统登记（或备案）信息，若与原始登记凭证（或权利人持有的书面资料）记载信息不一致，请权利人或申请人及时通知查询机构，由查询机构审查确认后重新出具查询结果。
- 3、本查询结果只提供登记（或备案）情况参考，不能作其他证明用途。
- 4、本查询结果只能反映查询时点的登记（或备案）信息情况。
- 5、申请人对查询信息承担保密义务，禁止不正当使用查询结果。若因申请人泄露房产信息而给权利人的利益造成损失，申请人要独自承担相应的法律责任。
- 6、本查询结果中“-”表示没有与申请查询条件相匹配的登记信息。

经办人：徐舒音

②

东莞市房地产交易登记证明书



证书编号: 22201200000036

下列房屋是 黄胜华 向 东莞市乐富房地产开发有限公司 受买, 已经我所交易登记, 特发此证明书。

东莞市房地产交易所



房屋坐落	东莞市樟木头镇樟洋村南城新区绿茵山庄48幢102号房				
土地使用证	东府国用(2009)第特39号		用地面积	65672.70m ²	
交易份额	100%	交易价格	7600000元	建筑结构	钢混
规划用途	住宅	基底面积	m ²	建筑层数	3
建筑面积	533.19m ²	套内面积	518.39m ²	其中: 夹层面积	m ²
房屋 买受 人 情 况	姓名(单位名称)	性别	身份证明号		占有份额
	黄胜华	男	442527196701185174		全部
附记	合同备案日期: 2011年9月19日。				

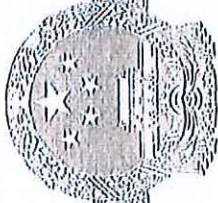
说明: 本证明书一式三联, 第一联买受方存, 第二联房屋所在地房管部门存, 第三联市房地产交易所存。

专业帮助情况及相关专业意见

本次估价报告没有其他专业帮助情况及相关专业意见。

估价所依据的其他文件资料

本次估价报告没有依据其他文件资料。



营业执照

(副本)



统一社会信用代码
91440300733089399U

名称 深圳市世鹏资产评估房地产土地估价顾问有限公司

类型 有限责任公司

法定代表人 王丽芳

成立日期 2001年11月28日

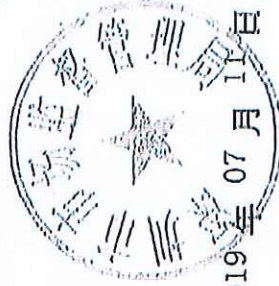
住所 深圳市福田区沙头街道天安社区泰然五路8号天安致
玛城天济大厦五层F4.855A

重要提示

1. 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. 商事主体经营范围和许可审批项目等有关企业信用事项及年报信息和其他信用信息，请登录后方的国家企业信用信息公示系统或扫描右上方的二维码查询。

3. 各类商事主体每年须于成立周年之日起两个月内，向商事登记机关提交上一自然年度的年度报告。企业应当按照《企业信息公示暂行条例》第十条的规定向社会公示企业信息。



2019年07月11日

登记机关

中华人民共和国
房地产估价机构备案证书

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

机构名称：深圳市世鹏资产评估房地产土地估价顾问有限公司
法定代表人：王丽芳
(执行事务合伙人)

住所：深圳市福田区沙头街道天安社区泰然五路8号天安数码城天济大厦五层F4.85A
统一社会信用代码：91440300733089399U
备案等级：壹级
证书编号：粤房估备字壹0200023
有效期限：2022年02月22日止



发证机关(公章) 07 月 26 日



中华人民共和国
 房地产估价师注册证书
 Certificate of Registered Real Estate Appraiser
 People's Republic of China

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 holder 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. 00152596

姓名 / Full name

刘军

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

422431197006140062

注册号 / Registration No.

4219980142

执业机构 / Employer

深圳市世鹏资产评估房地产土地估价顾问有限公司

有效期至 / Date of expiry

2021-0-19

持证人签名 / Holder's signature





中华人民共和国
房地产估价师注册证书

Certificate of Registered Real Estate Appraiser
People's Republic of China

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. 00178489

姓名 / Full name

王丽芳

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

140103197511252128

注册号 / Registration No.

4420100110

执业机构 / Employer

深圳市世鹏资产评估房地产土地估价顾问有限公司

有效期至 / Date of expiry

2022-6-5

持证人签名 / Bearer's signature

