

# 房地产估价报告书

---

估价报告编号：深国房评字第 01060152020070001 号

---

估价项目名称：关于广东省深圳市南山区白石路北御景东方东堤园 1 栋  
14A 住宅房地产市场价格价值估价报告

---

估 价 委 托 人：湖北省荆门市中级人民法院

---

房地产估价机构：深圳市国房土地房地产资产评估咨询有限公司

---

注册房地产估价师：何高文（注册号 4420190241）  
刘朝阳（注册号 4420170032）

---

估价报告出具日期：二〇二〇年七月二十日

---



## 致估价委托人函

湖北省荆门市中级人民法院：

承蒙委托，我对广东省深圳市南山区白石路北御景东方东堤园1栋14A住宅房地产进行估价，估价对象情况如下表：

估价对象基本情况表

房地产名称	不动产证号	权利人	房屋坐落	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	用途
御景东方东堤园 1栋14A	4000545244	彭万林	广东省深圳市南 山区白石路北	303.34	住宅

估价目的：为估价委托人依法处置该财产提供参考依据而评估房地产市场价值

价值时点：二〇二〇年六月二十三日

价值类型：市场价值

估价方法：比较法

估价人员根据有关政策、法规和估价原则，经实地查勘和市场调查，选用比较法对估价对象进行评定估算，确定估价对象在满足假设和限制条件下于价值时点二〇二〇年六月二十三日的市场价值为¥31,547,360元整，大写人民币叁仟壹佰伍拾肆万柒仟叁佰陆拾元整，估价结果详见《估价结果明细表》：

估价结果明细表

币种：人民币

估价对象	权利人	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总价 (元)
御景东方东堤园1栋14A	彭万林	303.34	104,000	31,547,360

特别提示：估价对象的权益状况、实物状况、区位状况及估价结果等全面情况，请认真阅读估价报告书全文。本估价报告自报告出具之日起一年内有效。

深圳市国房土地房地产资产评估咨询有限公司

二〇二〇年七月二十日



# 目 录

<b>1 估价师声明</b> .....	<b>1</b>
<b>2 估价假设和限制条件</b> .....	<b>2</b>
<b>3 估价结果报告</b> .....	<b>4</b>
3.1 估价委托人.....	4
3.2 房地产估价机构.....	4
3.3 估价目的.....	4
3.4 估价对象.....	4
3.5 价值时点.....	7
3.6 价值类型.....	7
3.7 估价原则.....	7
3.8 估价依据.....	8
3.9 估价方法.....	10
3.10 估价结果.....	10
3.11 注册房地产估价师.....	11
3.12 实地查勘期.....	11
3.13 估价作业期.....	11
<b>4 附件</b> .....	<b>12</b>
4.1 估价委托书复印件.....	12
4.2 估价对象位置图.....	12
4.3 估价对象实地查勘情况和相关照片.....	12
4.4 估价对象权属证明复印件.....	12
4.5 专业帮助情况和相关专业意见说明.....	12
4.6 房地产估价机构营业执照和估价机构备案证书复印件.....	12
4.7 注册房地产估价师估价资格证书复印件.....	12

## 1 估价师声明

### 我们郑重声明：

- 1.1 注册房地产估价师在估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。
- 1.2 估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、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。
- 1.3 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。
- 1.4 注册房地产估价师依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)、《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013)及《房地产估价技术指引》(SZDB/Z 273-2017)进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。



## 2 估价假设和限制条件

### 2.1 一般假设

2.1.1 估价报告中所依据的估价对象的权属、面积、用途等相关信息以估价委托人及相关当事人提供的《不动产权资料电脑查询结果表》、《不动产信息查询结果单》、《不动产抵押登记查询表》等资料为准，我们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，假定估价对象的权益状况和面积数据等合法、真实、准确和完整。

2.1.2 我们对估价对象的外部状况进行实地查勘，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，假定其在房屋安全和环境污染等方面无重大问题。

### 2.2 未定事项假设

2.2.1 本估价项目不存在未定事项假设，故估价报告无未定事项假设。

### 2.3 背离事实假设

2.3.1 本次估价目的是为估价委托人依法处置财产提供参考依据，因为原有的担保物权及其他优先受偿权因拍卖而消灭，查封因拍卖而解除，故评估时不考虑估价对象原有的担保物权、其他优先受偿权及查封因素的影响。

### 2.4 不相一致假设

2.4.1 本估价项目不存在不相一致假设，故估价报告无不相一致假设。

### 2.5 依据不足假设

2.5.1 因权利人原因，我司估价人员无法进入估价对象内部进行实地查勘，本次评估假定估价对象内部装修情况为普通装修。

### 2.6 估价报告使用限制

2.6.1 本估价报告仅是在报告中说明的假设和限制条件下对估价对象的市场

价值进行评估，报告中对估价对象权属情况的披露不能作为对其权属确认的依据，估价对象权属界定以有权管理部门认定为准。

2.6.2 本估价报告仅为估价委托人依法处置该财产提供参考依据而评估房地产市场价值，不对其它用途负责。

2.6.3 本估价报告使用期限为一年，即在估价报告出具日二〇二〇年七月二十日起一年内实现，估价结果可作估价对象于价值时点的市场价值参考，超过一年，需重新进行评估。

2.6.4 本估价报告的全部或其部分内容未经本公司同意不得发表于任何公开媒体，报告解释权归本评估公司所有。

## 2.7 其他需要说明的事项

2.7.1 估价结果是反映估价对象在本次估价目的下的市场价值，不包含转让时应缴纳的相关税费，也不包含可能存在拖欠的物业管理费、水电费等。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及其运营者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估价结果的影响。当上述条件发生变化时，估价结果一般亦会发生变化。

2.7.2 估价报告中所依据的产权等相关材料由估价委托人及相关当事人提供，如其提供的资料缺乏合法性、真实性、准确性和完整性或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。

2.7.3 本报告各项附件为报告的重要组成部分，与报告正文具有同等效力，不可分割对待。

当事人如对本报告有异议，请在报告出具十日内向法院申请复议。如当事人在约定日期内未对本报告提出异议及申请复议，则视为认可本报告内容。

## 3 估价结果报告

### 3.1 估价委托人

名称：湖北省荆门市中级人民法院  
地址：湖北省荆门市象山大道 152 号  
联系人：张心平  
联系电话：15827849685

### 3.2 房地产估价机构

名称：深圳市国房土地房地产资产评估咨询有限公司  
住所：深圳市福田区莲花路北公交大厦 1 栋 11 层  
法定代表人：杨丽艳  
备案等级：一级  
证书编号：粤房估备字壹 0200008  
证书有效期限：2022 年 01 月 14 日止  
联系电话：0755-83786950

### 3.3 估价目的

根据估价委托人提供的《湖北省荆门市中级人民法院委托书》（（2020）鄂 08 执 68 号），本次估价目的是为估价委托人依法处置该财产提供参考依据而评估房地产市场价值。

### 3.4 估价对象

根据《湖北省荆门市中级人民法院委托书》（（2020）鄂 08 执 68 号）、《不动产权资料电脑查询结果表》等资料，以及估价人员现场查勘的情况，可确定如下：

#### 3.4.1 估价对象范围

估价对象为广东省深圳市南山区白石路北御景东方东堤园 1 栋 14A 住宅房地产，本次估价范围包括 303.34 平方米建筑面积的建筑物价值及其所分摊的土



地使用权价值。

### 3.4.2 估价对象基本状况

权利人名称	房屋登记情况						
	房地产名称	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	分摊公用面积 (m <sup>2</sup> )	房屋结构及总层数	房屋用途	权属来源	他项权利状况
彭万林	御景东方东堤园 1 栋 14A	303.34	59.54	框剪结构 25 层	住宅	买卖	已抵押、查封
	土地登记情况						
	共用地面积 (m <sup>2</sup> )	土地用途	土地位置	土地所有权来源	土地使用年限		
	12035.58	居住用地	南山区白石路北	协议	70 年, 从 2005 年 8 月 9 日至 2075 年 8 月 8 日		

### 3.4.3 权益状况描述与分析

根据委托方提供的《不动产权资料电脑查询结果表》、《不动产信息查询结果单》、《不动产抵押登记查询表》等资料, 估价对象权益状况如下:

所有权人	彭万林
不动产证号	4000545244
登记价	8,212,418 元 (人民币)
购房日期	2012 年 11 月 26 日
他项权利状况	已抵押、查封
权益状况分析	估价对象产权清晰, 处于合法使用状况, 能够合法处分。

### 3.4.4 实物状况描述与分析

土地实物状况描述	使用权面积	12035.58 平方米
	四至	东至相邻地块、南至白石路、西至红树街、北至相邻地块
	土壤地基	土壤未受污染, 地基承载力及稳定性较好
	形状	规则四边形
	基础设施完备程度	道路、电力、通讯等基础设施完善



	地形地势	平地，地势高于相邻土地、道路	
	开发程度	宗地外已达“六通”（通路、通电、通上水、通下水、通讯、通气），宗地上已建成住宅小区	
建筑物 实物状况 描述	建筑面积	303.34 平方米	
	规划用途	住宅	
	实际用途	住宅	
	层数或高度	地上 25 层、地下 2 层，14 层走廊净高约 2.8 米，大堂净高约 4.2 米	
	建筑结构	框剪结构	
	空间布局	平层，2 梯 2 户	
	维护状况	维护及保养状况良好	
	成新率	约 85%	
	室内 装修 状况	外墙	贴小方砖、大理石砖
		门窗	入户门为电子实木防盗门
		内墙	因权利人原因，我司估价人员无法进入估价对象内部进行实地查勘，本次评估假定估价对象内部装修情况为普通装修。
		天花	
		地面	
设施设备	估价对象对讲系统、智能系统、有线电视等设施设备完善，估价对象所在楼栋设有 1 部客梯（B1-25/F）、1 部消防货梯（B2/F-25/F），楼栋公共区域有自动喷淋、烟雾报警、消防栓、灭火器箱、微型消防站、逃生指示牌等设施。		
物业管理	由深圳市京基物业管理有限公司管理，管理费 6 元/平方米·月，设有地下停车位。		
实物状况分析		估价对象土地和建筑物实物状况正常，框剪结构住宅楼符合现阶段居住需求，实物状况良好。	

### 3.4.5 区位状况描述与分析

位置 状况	坐落	深圳市南山区白石路北
	方位	东南
	所在楼层	第 14 层
	距离	距离福田汽车站 4.3 公里、南山汽车站 5.2 公里，距离深圳西火车站 6.6 公里、福田站 8.9 公里、深圳北火车站 10.6 公里。
交通 状况	道路状况	近白石路、红树街等道路
	出入可利用交通工具	估价对象附近有 2 号线红树湾地铁站、9、11 号线红树湾南地铁站、1 号线世界之窗地铁站，有百纳广场、深湾二路、华侨城中学高中部等公交站台，有 m312 路、n486 路、m487 路、m530 路、m561 路等多路公交车通达，公共交通便捷。

	停车方便程度	地下设有停车位，停车较方便
环境状况	自然环境	估价对象周边有华侨城湿地公园、世界之窗景区、沙河高尔夫球场，离深圳湾较近，区域内绿化较好，空气质量好，周边自然环境好。
	人文环境	片区内有御景东方伊顿幼儿园、海滨实验小学、华侨城中学、南山区图书馆华侨城分馆等，人文环境较好。
	景观	估价对象东可望华侨城湿地公园（华侨城人工湖），景观较好。
外部配套设施状况	基础设施	周边通路、通水、通电、通信等基础设施较完善
	公共服务设施	周边生活配套设施齐全，具体如下： 学校：御景东方伊顿幼儿园、培基国际幼儿园、海滨实验小学、深外国际部（小学部）、华侨城中学、深圳市南山中英文学校； 医院：深圳沙河医院； 购物中心：京基百纳广场、天虹商场、爱琴海购物公园； 银行：中国银行、招商银行、中信银行、汇丰银行、平安银行、中国建设银行等各类银行网点； 餐饮休闲：粤菜王府、海底捞、肯德基、麦当劳、必胜客、星巴克等。
区位状况分析		估价对象地理位置较好，交通便利，环境状况较好，生活配套设施较完善，区位状况较好。

### 3.5 价值时点

根据《湖北省荆门市中级人民法院委托书》（（2020）鄂08执68号），估价委托人没有对价值时点提出具体要求，本次评估以实地查勘期二〇二〇年六月二十三日为价值时点。

### 3.6 价值类型

本次评估所采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。

### 3.7 估价原则

根据估价目的，结合估价对象的具体情况，本次估价过程遵循了以下估价原则：

**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。



本次估价的估价机构及估价人员均与估价当事人及估价对象无利害关系，在评估过程中估价人员未受委托方的影响，仅以自己的专业知识、实践经验和职业道德，按照估价对象的本来面目、实事求是、不偏不倚进行估价。

**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。

本次估价以委托方提供的合法产权资料作为评估依据，并于产权资料记载的土地及房屋用途、面积等进行估价。

**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。

本估价报告为委托人依法处置财产提供参考依据，本次估价以实地查勘期二〇二〇年六月二十三日为价值时点。

**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。

本次估价采用比较法求取估价对象单价，选取与估价对象类似住宅在同等条件下的价格。

**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。

估价对象为住宅，从法律、技术、经济、价值上看，我们认为估价对象的最高最佳利用都是其法定用途。

### 3.8 估价依据

本次评估依据国务院、建设部、国土资源部及广东省和深圳市人民政府及其有关部门颁布的法律规定和政策性文件，以及涉及估价对象评估的具体资料，主要有：

(1) 有关法律、法规和政策

- 1) 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日修订）；



- 2) 《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日修订）；
- 3) 《中华人民共和国物权法》（2007年3月16日中华人民共和国主席令第六十二号公布）；
- 4) 《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273号）；
- 5) 《人民法院委托涉执财产处置司法评估指导意见（征求意见稿）》。

(2) 估价标准

- 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/T 50899-2013）；
- 3) 《房地产估价技术指引》（SZDB/Z 273-2017）。

(3) 估价委托人提供的有关资料

- 1) 《湖北省荆门市中级人民法院委托书》（〔2020〕鄂08执68号）；
- 2) 《湖北省荆门市中级人民法院民事裁定书》（〔2019〕鄂08民初188号）
- 3) 《湖北省荆门市中级人民法院民事协助执行通知书》（〔2019〕鄂08执保34号）；
- 4) 《不动产权资料电脑查询结果表》；
- 5) 《不动产信息查询结果单》；
- 6) 《不动产抵押登记查询表》。

(4) 其他与估价相关的资料

- 1) 估价人员现场查勘和调查获得的实况和资料；
- 2) 当地近期房地产市场交易资料及技术参数；
- 3) 估价机构及估价人员掌握的其他相关信息资料。

### 3.9 估价方法

估价人员在认真分析所掌握的资料，进行了实地查勘，对邻近地段和同区域同类性质的房地产市场情况进行调查之后，结合估价对象的实际状况，决定选取比较法进行评估。

比较法，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。

比较价值=可比实例价格×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；其中，房地产状况调整包括区位状况调整、实物状况调整和权益状况调整。

即：比较法评估单价为104,000元/平方米，评估总值为31,547,360元。

### 3.10 估价结果

根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，运用科学的估价方法，仔细考察估价对象的建筑特征及使用和维护情况，经过全面细致的测算，并结合估价经验和对影响价值因素的分析，确定估价对象在价值时点二〇二〇年六月二十三日的市场价值为¥31,547,360元整，大写人民币叁仟壹佰伍拾肆万柒仟叁佰陆拾元整。详见《评估结果汇总表》。

评估结果汇总表

币种：人民币

估价对象	权利人	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总价 (元)
御景东方东堤园1栋14A	彭万林	303.34	104,000	31,547,360

### 3.11 注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
何高文	4420190241	何高文	2020年7月20日
刘朝阳	4420170032	刘朝阳	2020年7月20日

### 3.12 实地查勘期

我公司于二〇二〇年六月二十三日派员对估价对象的室外状况进行了实地查勘。

### 3.13 估价作业期

二〇二〇年六月二十三日至二〇二〇年七月二十日。



## 4 附件

- 4.1 估价委托书复印件
- 4.2 估价对象位置图
- 4.3 估价对象实地查勘情况和相关照片
- 4.4 估价对象权属证明复印件
- 4.5 专业帮助情况和相关专业意见说明
- 4.6 房地产估价机构营业执照和估价机构备案证书复印件
- 4.7 注册房地产估价师估价资格证书复印件

# 湖北省荆门市中级人民法院

## 委托书

(2020)鄂08执68号

深圳市国房土地房地产资产评估咨询有限公司：

我院在执行湖北省资产管理有限公司与荆门市巨义建材有限公司,荆门市中胜置业有限公司,郭燕,张艳娇,刘凤云,彭万林,谢鹏云,全俊俊,何纯芬借款合同纠纷一案中,需确定下列财产的处置参考价。依照《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》第二条、第十四条、第十七条、第十九条规定,委托你机构对财产进行评估,请你机构在收到本委托书之日起三十日内出具评估报告。评估报告应当载明评估财产的基本情况、评估方法、评估标准、评估结果以及有效期等内容。不能在期限内完成评估的,应当在期限届满五日前申请延长期限,延期次数不超过两次,每次不超过十五日。

需评估的财产如下：

广东省深圳市南山区白石路北御景东方东堤园1栋14A。



承办人：张心平 联系电话：15827849685

本院地址：湖北省荆门市象山大道152号

荆法初

# 湖北省荆门市中级人民法院

## 民事裁定书

(2019)鄂08民初188号

申请人：湖北省资产管理有限公司，住所地武汉市武昌区洪山路64号，统一社会信用代码：91420000331788437E。

法定代表人：朱国辉，董事长。

委托诉讼代理人：黄薇，湖北华隽律师事务所律师。

被申请人：彭万林，男，1974年6月9日出生，汉族，住广东省深圳市福田区新洲九街福瑞阁B栋2302，公民身份号码420800197406096019。

原告湖北省资产管理有限公司与被告荆门市巨义建材有限公司、何纯芬、张艳娇、全俊俊、刘凤云、彭万林、荆门市中胜置业有限公司、谢鹏云、郭燕金融借款合同纠纷一案，湖北省资产管理有限公司于2019年12月5日向本院提出财产保全申请，请求查封彭万林位于深圳市南山区白石路北深圳市御景东方东堤园1栋14A的房产（不动产证号：4000545244），并购买中国太平洋财产保险股份有限公司诉讼财产保全责任保险提供担保。

本院经审查认为，湖北省资产管理有限公司申请诉讼财产保



荆法初



全且提供了担保，符合法律规定。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第一百条、第一百零二条、第一百零三条第一款、第一百零八条，《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民事诉讼法〉的解释》第一百七十一条、第四百八十七条第一款规定，裁定如下：

查封彭万林位于深圳市南山区白石路北深圳市御景东方东堤园1栋14A的房产（不动产证号：4000545244）。

上述房屋的查封期限为三年。

本裁定立即开始执行。

如不服本裁定，可以自收到裁定书之日起五日内向本院申请复议一次。复议期间不停止裁定的执行。

审 判 长 丁俊蓉  
审 判 员 吴 琼  
审 判 员 鲁琼丽

二〇一九年十二月十一日

法官助理 孙亚芬  
书 记 员 陈婷婷



# 湖北省荆门市中级人民法院

## 协助执行通知书

(2019)鄂08执保34号

深圳市不动产登记中心：

申请人湖北省资产管理有限公司与被告申请人彭万林金融借款合同纠纷一案，本院(2019)鄂08民初188号民事裁定已发生法律效力，依照《最高人民法院关于人民法院民事执行中查封、扣押、冻结财产的规定》第一条的规定，请协助执行如下事项：

查封彭万林位于深圳市南山区白石路北深圳市御景东方东堤园1栋14A的房产(不动产证号：4000545244)。

查封期限为三年(从2019年12月17日起至2022年12月16日止)。

附：(2019)鄂08民初188号民事裁定书一份。

二〇一九年十二月十七日

联系人：张心平。电话：0724-2395117, 15827849685









## 估价对象实地查勘情况和相关照片

我公司何高文、王思佳于2020年6月23日对估价对象外部状况进行了实地查勘并已拍照记录，照片如下：



楼栋外观



小区名称



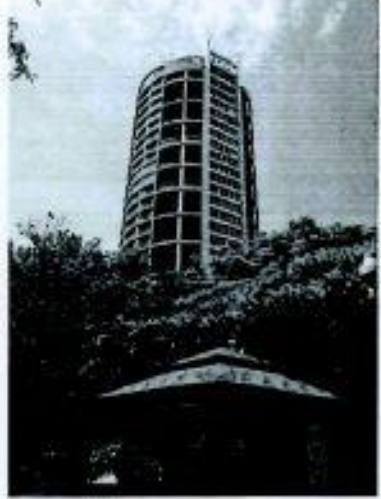
小区外道路



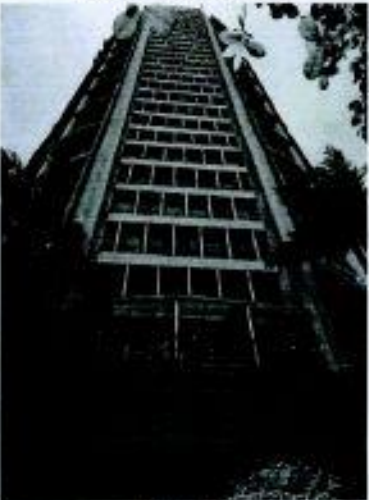
小区入口处手扶梯



小区入口



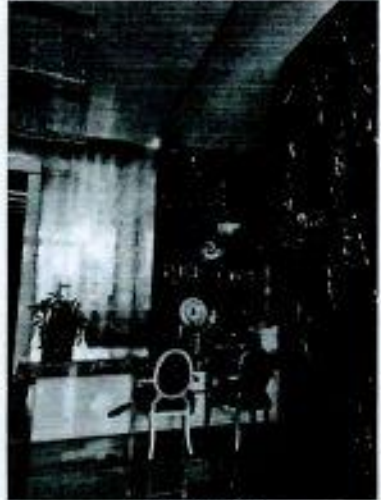
楼栋外观



楼栋号



楼栋入口



大堂服务前台

# 不动产权资料电脑查询结果表

打印者: 张瑜婷

打印日期: 2019-11-04

**抵押**

分户产权登记

登记编号: 4000593972  
 不动产证号: 4000545244  
 登记类型: 三级转移登记

核准日期: 2012-11-28  
 购房性质: 转让  
 转移方式: 买卖

转让方权利人

序号	权利人	邹瀚枢		转让份额
1	证件类型	身份证	证件号码	440301196912244115
	法人			

受让方权利人

序号	权利人	彭万林		份额	100%
1	证件类型	身份证	证件号码	420800197406096019	
	法人				

房屋

宗地号: T207-0039  
 宗地代码: 440305006002GB00048  
 土地位置: 南山区白石路北  
 土地所有权来源: 协议  
 楼名称及栋号: 御景东方东堤园1栋  
 房号: 14A

土地等级:

土地用途: 居住用地

房屋性质: 商品房  
 房屋用途: 住宅  
 房屋结构: 框剪结构



高层

预售权利人(卖方):  
 预售权利人(买方):

用地面积:	68.35	平方米	建筑面积:	303.34	平方米
分摊公用面积:	59.54	平方米	分摊基底面积:	8.81	平方米
登记价人民币:	8212418	元 港币	元 美元		元
使用年限:	70	年, 从2005年8月9日至2075年8月8日			

产权证附记

市场商品房。(购房日期: 2012-11-26)





## 不动产信息查询结果单

经查询，彭万林[证件号:420800197406096019]，在深圳市的不动产信息如下：

### 一、产权登记情况：

序号	房地产名称	不动产证号	房屋性质	面积 平方米	房屋用途	份额	登记价格	状态	转让时间
1	御景东方东庭园1栋14A	4000345244	商品房	303.34	住宅	100%	8212418元	抵押	——

以下内容为空

### 二、预售合同情况：

项目名称	楼名及栋号	座号	房号	用途
------	-------	----	----	----

以下内容为空

### 三、政策性住房情况：

项目名称	楼名及栋号	房号	用途
------	-------	----	----

以下内容为空

查询截止日期： 2019年11月04日09时41分



备注：1. 本次查询结果仅为上述证件号码所关联的不动产信息。  
 2. 产权登记情况、预售合同情况由市规划国土部门提供，产权登记情况以不动产登记簿记载为准，如有异议，请向该局提出。  
 3. 查询人对查询中涉及的个人隐私和商业秘密负有保密义务，不得泄露给他人，也不得不正当使用。

打印人：张瑜婷

打印时间：2019-11-04 09:41:07

第1页，共1页



# 不动产抵押登记查询表

打印日期: 2019-11-04

抵押编号: 3D12022310

抵押权首次登记日期: 2012-12-04

抵押人: 彭万林

抵押权人: 上海浦东发展银行股份有限公司深圳分行

抵押物名称及房号: 御景东方东堤园1栋14A

宗地号: T207-0039 建筑物坐落: 南山区白石路北

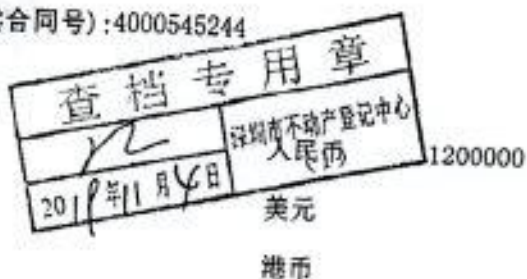
宗地代码: 440305006002GB00048

不动产证类型: 产权证

不动产证号(房屋买卖合同号): 4000545244

不动产证明号

被担保主债权数额:



抵押事项名称 一般抵押设立登记

抵押登记日期 2012-12-03

抵押权更新情况:

注销原因:





## 专业帮助情况和相关专业意见说明

本估价报告（报告编号：深国房评字第 01060152020070001 号）为本公司独立完成，没有人对本估价报告提供专业帮助及出具相关专业意见。

特此说明。

深圳市国房土地房地产资产评估咨询有限公司



# 变更（备案）通知书

21902675660

深圳市国房土地房地产资产评估咨询有限公司：

我局已于二〇一九年二月十四日对你企业申请的（一般经营项目）变更予以核准；对你企业的（章程修正案、章程）予以备案，具体核准变更（备案）事项如下：

备案前章程修正案：

备案后章程修正案：

章程备案

变更前一般经营项目： 房地产评估、土地评估、工程咨询；房地产经纪；房地产策划；软件开发及相关技术服务；信息咨询（不含限制项目）。

变更后一般经营项目： 房地产评估、土地评估、工程咨询；房地产经纪；房地产策划；软件开发及相关技术服务；档案管理（不含限制项目）；信息咨询（不含限制项目）。

税务部门重要提示：如您在国税使用防伪税控系统开具增值税发票，因变更名称、住所，需到原国税主管税务机关办税服务厅办理防伪税控设备变更发行。





# 营业执照

统一社会信用代码 9144030076499288XX

名称 深圳市国房土地房地产资产评估咨询有限公司

主体类型 有限责任公司

住所 深圳市福田区莲花路北公交大厦1栋11层

法定代表人 杨丽洁

成立日期 2004年08月11日

## 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、行政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事项及年报信息和其他信用信息，请登录深圳市市场监督管理局网站商事主体信用信息公示平台（网址 <http://www.szcredit.org.cn>）或扫描执照的二维码查询。
- 3、各类商事主体须于每年1月1日-6月30日向商事登记机关提交上一年度的年度报告，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。



登记机关



2018年9月19日



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：深圳市国房土地房地产资产评估咨询有限公司

法定代表人：  
(执行事务合伙人)

杨丽艳

住所：深圳市福田区莲花路北公交大厦1栋11层

统一社会信用代码：9144030076499288XX

备案等级：壹级

证书编号：粤房估备字壹02000008

有效期限：2022年01月14日止



发证机关：自然资源部 11月18日



# 房地产估价师

Real Estate Appraiser

本证书由中华人民共和国人力资源  
和社会保障部、住房和城乡建设部批准  
颁发，表明持证人通过国家统一组织的  
考试，取得房地产估价师的执业资格。



姓名: 何高文  
证件号码: 362502198908032214  
性别: 男  
出生年月: 1989年08月  
批准日期: 2018年10月14日  
管理号: 201899744020000003031844099



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. 00190130

姓名 / Full name

何高文

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

362502198908032214

注册号 / Registration No.

4420190241

执业机构 / Employer

深圳市国房土地房地产资产评估咨  
询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2022-08-05

持证人签名 / Bearer's signature



再次复印无效

本证书由中华人民共和国人力资源和社会保障部、住房和城乡建设部批准颁发。它表明持证人通过国家统一组织的考试，取得房地产估价师的执业资格。

This is to certify that the bearer of the Certificate has passed national examination organized by the Chinese government departments and has obtained qualifications for Real Estate Appraiser.



Ministry of Human Resources and Social Security  
The People's Republic of China



Ministry of Housing and Urban-Rural Development  
The People's Republic of China

编号: FG 00040610  
No.

再次复印无效



持证人签名:  
Signature of the Bearer

管理号:  
File No.

姓名: 刘朝阳  
Full Name  
性别: 男  
Sex  
出生年月: 1973年04月  
Date of Birth  
专业类别:  
Professional Type  
批准日期: 2016年10月  
Approval Date

签发单位盖章  
Issued by

签发日期:  
Issued on





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. 00189331

姓名 / Full name

刘朝阳

性别 / Sex

男



身份证件号码 / ID No.

430202197304234013

注册号 / Registration No.

4420170032

执业机构 / Employer  
深圳市国房土地房地产资产评估咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-04-27

持证人签名 / Bearer's signature

刘朝阳