



GUOCE INSTITUTION REPORT

涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：深国策估字 FSZ[2022]100041SF 号

估价项目名称：广东省深圳市福田区华强南路鹏丽大厦丽
馨阁 6A 号房地产 50% 产权份额市场价格评
估

估价委托人：银川市兴庆区人民法院

房地产估价机构：深圳市国策房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：

赵 亮（注册证书编号：4420180147）

李 聪（注册证书编号：4420200192）

估价报告出具日期：2022 年 11 月 01 日



防伪编码：20221004566

防伪查询请登录“国策评估”网站：www.guocedc.com



致估价委托人函

银川市兴庆区人民法院：

承蒙委托，我对王波、沈君[共同共有]的位于广东省深圳市福田区华强南路鹏丽大厦丽馨阁 6A 号房地产 50% 产权份额在法定用途利用条件下的市场价格进行了评估。估价对象如下：

1、估价对象基本情况：根据估价委托人提供的估价对象《深圳市房地产买卖合同（预售）》复印件，估价对象广东省深圳市福田区华强南路鹏丽大厦丽馨阁 6A 号房地产 50% 产权份额，建筑面积为 98.64 平方米，房屋规划用途为商住。宗地号：B121-0097，宗地面积为 4,309.1 平方米，土地用途为商业、住宅用地，土地使用期限自 1998 年 09 月 16 日起至 2068 年 09 月 15 日止，剩余年限 45.9 年。

2、估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

3、价值时点：2022 年 10 月 28 日（实地查勘日）。

4、价值类型：市场价格，是指某种房地产在市场上的平均交易价格。

5、估价方法：比较法。

6、估价结果：估价人员遵循各项估价原则，根据估价目的和国家有关房地产估价的规范、规定，按照估价程序，经过实地查勘与市场调查，进行科学的分析、测算和判断，确定估价对象在满足全部假设和限制条件下价值时点的估价结果如下：（币种：人民币，评估单价取整至百位）

市场价格（V）为：

总价：RMB3,531,312 元

大写金额：人民币叁佰伍拾叁万壹仟叁佰壹拾贰元整。

单价：详见下页《房地产市场价格评估结果汇总表》。

深圳市国策房地产土地资产评估有限公司
法定代表人
(注册房地产估价师)
440304203
二〇二二年十一月一日



房地产市场价格评估结果汇总表

序号	估价对象				评估单价 (元/m ²)	评估总价 (元)	50%份额总 价(元)
	名称	用途	权利人	面积 (m ²)			
1	广东省深圳市福田区华强南路鹏丽大厦丽馨阁 6A 号	商住	王波、沈君 [共同共有]	98.64	71,600	7,062,624	3,531,312
合计					—	7,062,624	3,531,312

特别提示:

(1) 根据银川市兴庆区人民法院委托书, 本次评估范围为广东省深圳市福田区华强南路鹏丽大厦丽馨阁 6A 号房地产 50% 份额产权的市场价值, 包含上述估价对象房屋所有权、所分摊的土地在剩余使用年期的土地使用权及房屋内部装修。

(2) 估价对象暂未办理《不动产权证书》, 本次估价结果以估价对象通过竣工验收, 取得完全产权及可办理《不动产权证书》为前提, 且未考虑办理过程中可能产生的税费对评估结果的影响。

(3) 根据委托方提供资料, 于估价时点, 估价对象未设定抵押权, 于 2022 年 4 月 8 日被银川市兴庆区人民法院查封, 且分别于 2014 年 11 月 3 日、2020 年 3 月 30 日被深圳市福田区人民法院轮候查封。本次评估为涉执房地产处置司法评估, 不考虑原有抵押担保物权和其他优先受偿款及被查封对估价结果的影响。

(4) 估价委托人未告知估价对象存在欠缴相关费用 (包括税收、物业费、水电费等及其滞纳金), 本次评估以估价对象不存在欠缴相关费用为估价前提。

(5) 因委托方未书面明确评估对象交易税费负担方式, 结合法院拍卖惯例, 本次评估结果为买方负担交易税费。

(6) 本次评估结果未考虑评估对象被迫转让及处置后被执行人不自愿配合交付因素对评估结果的影响。

(7) 为正确合理使用本估价结果, 请报告使用者仔细阅读一下房地产估价报告内容, 并提请报告使用者注意本报告的估价假设前提和限制条件, 特此函告。



目 录

估价师声明	1
估价假设和限制条件	2
一、估价假设条件	2
二、估价报告使用限制	3
估价结果报告	5
一、估价委托人	5
二、房地产估价机构	5
三、估价目的	5
四、估价对象	5
五、价值时点	7
六、价值类型	7
七、估价原则	7
八、估价依据	9
九、估价方法	10
十、估价结果	11
十一、注册房地产估价师	11
十二、实地查勘期	11
十三、估价作业期	11
附 件	
一、估价对象位置示意图及相关照片	
二、估价对象《深圳市房地产买卖合同（预售）》、《公证书》、《深圳市不动产登记中心不动产查封（备案）表》、《申请注销房地产抵押登记的函》复印件	
三、《银川市兴庆区人民法院委托书》复印件	
四、房地产评估机构《营业执照》、《备案证书》复印件	
五、注册房地产估价师估价资格证书复印件	

估价师声明

我们郑重声明：

一、注册房地产估价师在本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。

二、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。

三、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。

四、注册房地产估价师是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》、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》的规定进行估价工作，撰写估价报告。

估价假设和限制条件

一、估价假设条件

(一) 一般假设

1、估价委托人提供了估价对象的《深圳市房地产买卖合同（预售）》复印件（见附件），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。我们以《深圳市房地产买卖合同（预售）》的相关内容作为本次估价的依据。

2、我们以估价需要为限对估价对象进行了实地查勘。但我们对估价对象的查勘仅限于其外观，并未对其使用状况、内部布局、装修及设备情况进行结构测量和设备测试，也无法确认估价对象是否存在结构性损害或其他缺陷；但是对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了必要的关注，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，假定估价对象能正常安全使用。

3、我们未进行实地测量以核实估价对象的土地面积、建筑面积等数据，经实地查勘观察，估价对象房屋建筑面积与《深圳市房地产买卖合同（预售）》复印件记载建筑面积大体相当，评估时我们以《深圳市房地产买卖合同（预售）》记载数据为准进行相关说明和测算。

4、我们假设在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，且能满足以下条件：

- (1) 自愿交易的买卖双方；
- (2) 有一段合理的洽谈时间，可以通盘考虑物业性质和市场情形进行议价；
- (3) 估价对象可以在公开市场上自由转让，买卖双方之间无任何利害关系；
- (4) 在此期间房地产市场基本保持稳定；
- (5) 不考虑特殊买家的额外出价。

5、估价对象应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。

6、本次估价以估价对象能够按照价值时点时完整的物质实体状况、权益状况及法定用途持续使用为假设前提。

7、本次为房地产市场价格评估，价值时点为2022年10月28日，即实际查勘日作为本次评估的价值时点。

8、委托方未告知估价对象的租赁权情况，根据《深圳市房地产买卖合同（预售）》

确认无异议情况及无居住权情况，我司估价人员经过查勘后发现估价对象目前出租，本次评估假定估价对象不存在租赁权、用益物权。

9、委托方未告知估价对象存在欠缴税金及相关费用（包括税收、物业费、水电费等及其滞纳金），本次评估以估价对象不存在欠缴税金及相关费用为估价前提。

（二）未定事项假设

1、估价对象未办理《不动产权证书》，本次估价结果以估价对象可取得完全产权及可办理《不动产权证书》，且未考虑办理过程中可能产生的税费对评估结果的影响为前提。

2、本次估价对象《深圳市房地产买卖合同（预售）》记载土地面积为宗地面积，无应分摊的土地面积记载。估价时假设估价对象能够按建筑面积合法分摊应占用的土地面积，并保证房屋建筑面积与占用范围应分摊土地面积权利一致。

（三）背离事实假设

于价值时点，估价对象未设定抵押权，于2022年4月8日被银川市兴庆区人民法院查封，且分别于2014年11月3日、2020年3月30日被深圳市福田区人民法院轮候查封。本次评估为涉执房地产处置司法评估，不考虑原有抵押担保物权和其他优先受偿款及被查封对估价结果的影响

（四）不相一致假设

本次评估委托人为银川市兴庆区人民法院，与《深圳市房地产买卖合同（预售）》所记载权利人不一致。本次评估以所有权人知悉并同意本次评估为假设前提。

（五）依据不足假设

本次评估无依据不足假设。

二、估价报告使用限制

（一）本估价报告应按照国家法律法规和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用；否则，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

（二）本估价报告估价结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是估价对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为估价对象处置成交价格的保证。

（三）财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致估价结果对应的估价对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致，发生明显变化的，估价结果应当进行相应调整后才会使用。

（四）本报告估价结果为价值时点下估价对象土地在现状规划条件、建筑物在现

状利用条件下的房地产正常市场价值，如估价对象规划用途、建筑面积或建筑物使用状况发生变化，估价结果需要做相应的调整直至重新评估。

（五）本估价报告使用期限自估价报告出具之日 2022 年 11 月 01 日起为壹年。若报告使用期限内，估价报告未使用之前，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价才可使用。

（六）本报告未考虑国家经济政策等发生变化或其他不可抗力时对估价对象的价值影响。

（七）未经估价机构书面同意，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公开发表。

（八）本估价报告含若干附件与报告书正文具同等法律效力，不可分割对待。

估价结果报告

一、估价委托人

名称：银川市兴庆区人民法院

二、房地产估价机构

估价机构名称：深圳市国策房地产土地资产评估有限公司

估价机构地址：深圳市福田区新闻路 59 号深茂商业中心 16 层 A、B 房

法人代表姓名：骆晓红

备案等级：壹级

证书编号：粤房估备字壹 0200029

统一社会信用代码：91440300192381740H

三、估价目的

银川市兴庆区人民法院委托深圳市国策房地产土地资产评估有限公司对估价对象进行评估，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

(一) 估价对象财产范围

本次评估的估价对象为产权人王波、沈君[共同共有]位于广东省深圳市福田区华强南路鹏丽大厦丽馨阁 6A 号房地产 50% 产权份额。财产范围包括房屋所有权、所分摊的土地在剩余使用年期的土地使用权、房屋内部不可移动的装修，但不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

(二) 估价对象基本情况

1、估价对象产权登记情况

房屋登记情况					
权利人名称	共有情况	购房合同号	不动产单元号 (房屋编号)	坐落	房屋规划用途
王波、沈君	共同共有	深(福)房预买字 (1999)第 B62092 号	—	广东省深圳市福田区华强南路 鹏丽大厦丽馨阁 6A 号	商住
建筑面积(m ²)	房屋结构	总层数	权利性质	登记时间	取得方式
98.64	框剪	地上 30 层 地下 2 层	—	2018 年 07 月 25 日	购买

土地登记情况				
权利类型	权利性质	土地用途	土地使用权证号	土地使用结束时间
国有建设用地使用权/房屋所有权	出让	商业、住宅	深地合字(1998)0090号《土地使用权出让合同书》及深地合字(1998)0090号补充协议	2068年9月15日

2、估价对象土地基本情况

名称(座落)		广东省深圳市福田区华强南路鹏丽大厦丽馨阁6A号
土地 实 物 状 况 描 述	宗地号	B121-0097
	宗地面积	4,309.1
	四至	东:华强南路、南、西:御景华城花园、北:滨河大道辅道
	用途	商业、住宅用地
	土壤地基	土壤未受污染,地基承载力及稳定性较好
	形状	较规则多边形
	基础设施完备程度	宗地外“六通”,基础设施完备
	地形地势	地形较平坦,地势较平坦
	开发程度	宗地外已达六通(给水、排水、通电、通路、通讯、通气),宗地内土地平整

2、估价对象建筑物基本情况

名称(座落)		广东省深圳市福田区华强南路鹏丽大厦丽馨阁6A号	
建筑 物 实 物 状 况 描 述	规模	98.64平方米	
	用途	住宅	
	楼层	估价对象所在楼栋共32层(含地下2层) 估价对象位于第6层	
	建筑结构	框剪	
	层高	层高约3米	
	空间布局	估价对象为平面布局,户型为:三房两厅两卫一厨一阳台	
	建成时间	——	
	设施及设备	分体式空调、自动喷淋、烟感报警、水、电、消防设施、两台客梯	
	维护状况	维护及保养状况一般	
	装 修 状 况	外墙	条形砖
		卧室	地面:复合木地板;墙面:乳胶漆;天花:乳胶漆
		客厅	地面:地砖;墙面:乳胶漆;天花:夹板造型吊顶
		厨房	地面:地砖;墙面:瓷片到顶;天花:铝扣板吊顶;橱柜:组合橱柜
卫生间		地面:地砖;墙面:瓷片到顶;天花:铝扣板吊顶;洁具:二洁具	
	门、窗	防盗门、木夹板门、铝合金窗	

	阳台	开放式阳台
	新旧程度	约七成新
	使用状况	出租
	备注	——

4、估价对象他项权利设立情况

估价对象未设定抵押权，于2022年4月8日被银川市兴庆区人民法院查封，且分别于2014年11月3日、2020年3月30日被深圳市福田区人民法院轮候查封。本次评估为涉执房地产处置司法评估，不考虑原有抵押担保物权和其他优先受偿款及被查封对估价结果的影响。

除此之外，未发现估价对象有其他他项权利记载。

五、价值时点

本次评估的价值时点确定为对估价对象的实地查勘完成日，即2022年10月28日。

六、价值类型

（一）价值类型

本次的房地产评估的价值类型为房地产市场价格。

（二）价值定义

市场价格是指某种房地产在市场上的平均交易价格。

七、估价原则

我们在本次估价时遵循了以下原则：

1、独立、客观、公正原则

要求注册房地产估价师和房地产估价机构站在中立的立场上，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。

所谓“独立”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，在估价中不受包括估价委托人在内的任何单位和个人的影响，应凭自己的专业知识、经验和职业道德进行估价。所谓“客观”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不带着自己的情感、好恶和偏见，应按照事物的本来面目、实事求是地进行估价。所谓“公正”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不偏袒估价利害关系人中的任何一方，应坚持原则、公平

正直地进行估价。

本次估价坚守独立、客观、公正原则，我们建立了行之有效的内部审核制度，以保证评估过程规范有序，既不受其他单位和个人的非法干预和影响，也不因房地产估价师个人好恶或主观偏见影响其分析、判断的客观性。

2、合法原则

要求评估价值应为在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

依法是指不仅要依据有关法律、行政法规、最高人民法院和最高人民检察院发布的有关司法解释，还要依据估价对象所在地的有关地方性法规（民族自治地方应同时依据有关自治条例和单行条例），国务院所属部门颁发的有关部门规章和政策，估价对象所在地人民政府颁发的有关地方政府规章和政策，以及估价对象的不动产登记簿（房屋登记簿、土地登记簿）、权属证书、有关批文和合同等（如规划意见书、国有建设用地使用权出让招标文件、国有建设用地使用权出让合同、房地产转让合同、房屋租赁合同等）。

本次估价以估价对象合法用途为前提，根据委托人提供的合法权属证明等资料进行评估。

3、价值时点原则

要求评估价值是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。

价值时点原则强调的是估价结论具有很强的时间相关性和时效性。估价结论首先具有很强的时间相关性，这主要是考虑到资金的时间价值，在不同的时间点上发生的现金流量对其价值影响是不同的。所以，在房地产估价时统一规定：如果一些款项的发生时点与价值时点不一致，应当折算为价值时点的现值。估价结论同时具有很强的时效性，这主要是考虑到房地产市场价格波动，同一估价对象在不同时点会具不同的市场价格。

本次估价以价值时点原则为前提，根据价值时点原则确定政府有关房地产的法律、法规、税收政策、估价标准等的发布、变更、实施日期等估价依据。估价结果是根据估价目的确定的价值时点所对应的市场价格。

运用比较法时，对不同案例的期日修正体现了价值时点原则。

4、替代原则

要求评估价值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。即估价不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。同一供求范围内，在用途、规模、档次、建筑结构等方面类似的房地产之间具有相互影响作用，其价格会相互牵制而趋于一致。

本次评估中，比较法选取具有替代性的案例就遵循了替代原则。

5、最高最佳利用原则

评估价值应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。估价对象的最高最佳利用状况包括最佳的用途、规模和档次。在选择估价对象的最高最佳利用时需要同时满足四个条件：一是法律上允许；二是技术上可能；三是财务上可行；四是价值最大化，估价时应依次进行分析、筛选或判断确定。

本估价报告对估价对象的最高最佳利用进行了分析和判断。

八、估价依据

（一）估价所依据的有关法律、法规和政策

1、《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，中华人民共和国主席令第四十五号公布，自2021年1月1日起施行）

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32号，2019年8月26日第三次修订，自2020年1月1日起施行）

3、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第32号，2019年8月26日第三次修订，自2020年1月1日起施行）

4、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（中华人民共和国国务院令第743号，2021年9月1日起施行）

5、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（中华人民共和国国务院令第55号，1990年5月19日起施行）

6、《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，自2016年12月1日起施行）

7、《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）、《纳税人提供不动产经营租赁服务增值税征收管理暂行办法》的公告（国家税务总局2016年第16号）、《财政部 税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32号）、《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部、税务总局、海关总署公告2019年第39号）

8、《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》（法释

(2018) 15 号)

9、《人民法院委托评估工作规范》(法办〔2018〕273号)

(二) 估价依据的有关估价标准

- 1、中华人民共和国国家标准 GB/T50291—2015《房地产估价规范》
- 2、中华人民共和国国家标准 GB/T50899—2013《房地产估价基本术语标准》
- 3、《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》(中房学[2021]37号,自2021年9月1日起施行)

(三) 估价委托人及相关单位提供的有关资料

- 1、《银川市兴庆区人民法院委托书》复印件
- 2、估价委托人提供的《深圳市房地产买卖合同(预售)》复印件

(四) 房地产估价机构和估价师所搜集掌握的有关资料

- 1、评估人员现场查勘获得的估价对象实况资料
- 2、深圳市房地产市场租售价格调查资料及相关信息

九、估价方法

估价人员在认真分析所掌握的资料并对估价对象进行实地查看后,根据估价对象的特点及本身的实际情况,遵照国家标准《房地产估价规范》,经过反复研究,有以下考虑:

估价对象周边同类型住宅市场交投活跃,比较法测算结果能全面客观反应估价对象真实市场价格,因此仅选取比较法作为基本方法来求取估价对象的市场价格。

比较法是将估价对象房地产与近期已经发生交易的类似房地产加以比较对照,从已经发生了交易的类似房地产的已知价格,修正得出估价对象房地产价格的一种估价方法。

比较法的计算公式: $P_i = P' \times A \times B \times C \times D$

$P = \sum (P_i \times \text{权重系数})$

式中: P—待估房地产评估价格

A—交易情况调整系数

P_i —待估房地产比准价格

B—交易日期调整系数

P' —可比交易实例价格

C—区域因素调整系数

D—个别因素修正系数

十、估价结果

根据估价委托人所提供的资料和估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，经过实地查勘与市场调查，运用比较法进行认真的分析和测算，确定估价对象在价值时点2022年10月28日的50%产权份额的市场价格为RMB3,531,312元，大写人民币叁佰伍拾叁万壹仟叁佰壹拾贰元整。

房地产市场价格评估结果汇总表

序号	估价对象				评估单价 (元/m ²)	评估总价 (元)	50%份额总 价(元)
	名称	用途	权利人	面积 (m ²)			
1	广东省深圳市福田区华强南路鹏 丽大厦丽馨阁6A号	商住	王波、沈君 [共同共有]	98.64	71,600	7,062,624	3,531,312
合计					—	7,062,624	3,531,312

十一、注册房地产估价师

姓名	注册证号	签名	签名日期
赵亮	4420180147	赵亮	2022.11.1
李聪	4420200192	李聪	2022.11.1

十二、实地查勘期

二〇二二年十月二十八日。

十三、估价作业期

二〇二二年十月二十八日至二〇二二年十一月一日止。

特别提示:

(1) 根据银川市兴庆区人民法院委托书, 本次评估范围为广东省深圳市福田区华强南路鹏丽大厦丽馨阁 6A 号房地产 50% 份额产权的市场价值, 包含上述估价对象房屋所有权、所分摊的土地在剩余使用年期的土地使用权及房屋内部装修。

(2) 估价对象暂未办理《不动产权证书》, 本次估价结果以估价对象通过竣工验收, 取得完全产权及可办理《不动产权证书》为前提, 且未考虑办理过程中可能产生的税费对评估结果的影响。

(3) 根据委托方提供资料, 于估价时点, 估价对象未设定抵押权, 于 2022 年 4 月 8 日被银川市兴庆区人民法院查封, 且分别于 2014 年 11 月 3 日、2020 年 3 月 30 日被深圳市福田区人民法院轮候查封。本次评估为涉执房地产处置司法评估, 不考虑原有抵押担保物权和其他优先受偿款及被查封对估价结果的影响。

(4) 估价委托人未告知估价对象存在欠缴相关费用 (包括税收、物业费、水电费等及其滞纳金), 本次评估以估价对象不存在欠缴相关费用为估价前提。

(5) 因委托方未书面明确评估对象交易税费负担方式, 结合法院拍卖惯例, 本次评估结果为买方负担交易税费。

(6) 本次评估结果未考虑评估对象被迫转让及处置后被执行人不自愿配合交付因素对评估结果的影响。

(7) 为正确合理使用本估价结果, 请报告使用者仔细阅读一下房地产估价报告内容, 并提请报告使用者注意本报告的估价假设前提和限制条件, 特此函告。

附 件

- 一、估价对象位置示意图及相关照片
- 二、估价对象《深圳市房地产买卖合同（预售）》、《公证书》、《深圳市不动产登记中心不动产查封（备案）表》、《申请注销房地产抵押登记的函》复印件
- 三、《银川市兴庆区人民法院委托书》复印件
- 四、房地产评估机构《营业执照》、《备案证书》复印件
- 五、注册房地产估价师估价资格证书复印件

估价对象广东省深圳市福田区华强南路鹏丽大厦丽馨阁 6A 号房相关照片



物业外景



单元入口



电梯间



客厅



卧室 1

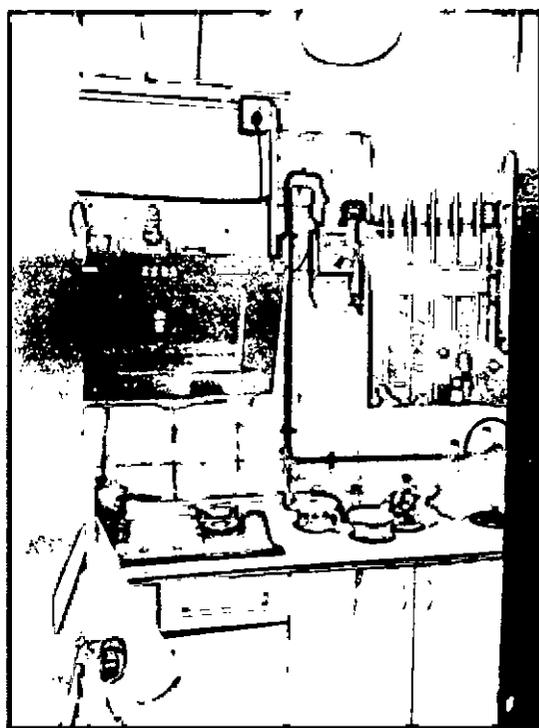


卧室 2

估价对象广东省深圳市福田区华强南路鹏丽大厦丽馨阁 6A 号房相关照片



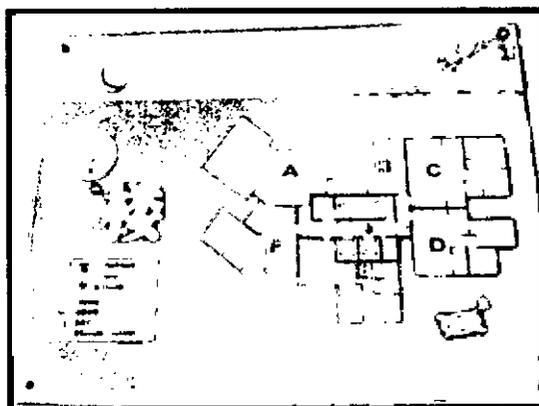
卧室 3



厨房



卫生间



消防示意图

银川市兴庆区人民法院

委托书

(2022)宁0104执恢942号

深圳市国策房地产土地估价有限公司：

我院在执行司学琴与王波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：

广东省深圳市福田区华强南路鹏丽大厦丽馨阁 6A 号房产 50%产权份额。



承办人：郑晓峰

联系电话：17795084758

本院地址：银川市兴庆区上海东路 25 号

深圳市房地产买卖合同

(预售)

深圳市规划国土局
深圳市工商行政管理局

2001年版

合同使用说明

1、本合同所称房地产是指由房地产开发企业开发建设并经批准出售的商品房。

2、签约之前,买方应当仔细阅读本合同内容;对合同条款及专业用词理解不清的,可向有关部门咨询。

3、本合同自2001年3月1日起启用,合同条款由深圳市规划国土局、深圳市工商行政管理局负责解释。

深圳市规划国土局抵押登记分局
预售(购)房地产已经登记备案
经办人: [] 2001年4月21日

深圳市规划国土局抵押登记专用章
0001 深福(楼花)押字第2085号
抵押权人: 中国农业银行深圳分行
经办人: 翁楚盛 2001年5月10日

深圳市房地产买卖合同(预售)

深(福)房预买字(1999)第 862092 号

卖方: 产新荣房地产开发(深圳)有限公司

地址: 深圳市福田区华强南路鹏丽大厦商业楼首层 电话: 3613988

营业执照号码: 企独粤深总字第304876号

开发企业资质证书号码 深房开(单)字420号

法定代表人: 曾新榕

身份证/护照号码 P532771(0)

委托代理人: _____ 国籍: _____

身份证/护照号码: _____ 电话: _____

地址: _____

卖方: _____

地址: _____ 电话: _____

营业执照号码: _____

开发企业资质证书号码: _____

法定代表人: _____

身份证/护照号码: _____

委托代理人: _____ 国籍: _____

身份证/护照号码: _____ 电话: _____

地址: _____

抵押权人: []
经办人: []
2001年7月8日
深圳市房地产权登记中心抵押注册登记专用章

第一条 本合同依据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》及其他相关法律、法规的规定,由买方、卖方在平等、自愿、协商一致的基础上共同订立。

第二条 卖方与深圳市规划国土局签订深地合字(1998) 0090 号《土地使用权出让合同书》及深地合字(1998)0090 号补充协议,取得位于深圳市福田 翠 强 南路,宗地编号为 B121-0097 , 土地面积 4309.10 平方米的土地使用权,土地用途为 商业住宅 ,土地使用期限自 一九九八年 九 月 六 日起至二〇六八年 九 月 十五 日止。

卖方经批准在上述土地上兴建商品房,定名为 鹏丽大厦 ,主体建筑物的性质为 商业住宅 ,属 框 剪 结构,建筑层数:地上 30 层,地下 2 层。本房地产项目地价款已缴清,所售房地产未设定抵押,也无其他权利限制。深圳市规划国土局已批准本房地产项目进行预售,《房地产预售许可证》号为 深(福)房许字(1999)052号 。

第三条 买方购买 鹏丽大厦 的第 24 层 栋 / 座 6A 号房,位于 6 层,用途为 商住 ,建筑面积 98.64 平方米,其中:套内建筑面积 82.64 平方米,分摊公用建筑面积 16.00 平方米。

具体分摊项目和不分摊项目见附表。

具体楼层和位置见所附总平面图、立面图、楼层平面图及分

代收和监管机构，深圳市建艺建设监理有限公司 为本项目的工程监理机构。

双方约定：买方不直接将购房款交给卖方，而是按照附表规定的付款方式将购房款汇入代收机构，以便于监管。

卖方在代收机构的帐户名称是 中国农业银行深圳市分行福田支行，
帐号 635840089210017883。

第六条 买方未按本合同附表规定的付款方式按期给付购房款的，应当承担迟延支付的违约责任：

(一) 买方给付的价款达到应付总价款 50% 以上的，买方应就房价欠付额向卖方支付延期付款的违约金(违约金标准按债务履行期间人民银行有关延期付款的滞纳金标准执行)。

(二) 买方给付的金额不足应付价款 50% 的，卖方可要求买方支付欠付价款百分之 十 的违约金(一般不超过 10%)。

(三) 买方超过合同约定时间 90 日仍不付清应付价款的，卖方有权单方解除合同。卖方单方解除合同的，应以书面形式及时通知买方，并在 10 日内从买方已付价款中扣除双方约定的违约金，剩余款项退还给买方。

第七条 卖方须于 二〇〇 年 五 月 十一 日前将本合同规定的房地产交付买方使用，交付使用时应取得建设主管部门规定的工程竣工验收证明。

卖方在房地产竣工验收合格之前交付房地产的，交付行为无

第十一条 卖方在住宅交付使用时,应当向买方提供《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》。不提供的,买方可拒绝接收。

《住宅质量保证书》应当列明工程质量监督单位核验的质量等级、保修范围、保修期和保修单位等内容。卖方应当按照《住宅质量保证书》的约定,承担房地产保修责任。

第十二条 交付使用的房地产实际面积与本合同规定面积存在差异的,按以下方式处理:

(一)按建筑面积计算购房款的:

交付使用的房地产实际建筑面积与本合同规定面积差异在1%以内(含1%)的,为允许的合理差异,买卖双方互相不退、不补。

交付使用的房地产实际建筑面积与本合同规定面积差异在1%以上(不含1%)、5%以内(含5%)的,按购房时的单位价格,实行多退少补。

交付使用的房地产实际建筑面积与本合同规定面积差异在5%以上(不含5%)的,买方有权解除合同。买方要求解除合同的,卖方应在10日内退还买方交付的购房款及利息,并承担购房总价款5%的违约金。

交付使用的房地产实际建筑面积与本合同规定面积差异在5%以上(不含5%),经买卖双方协商不解除合同的,按购房时的单位价格,实行多退少补。

委员会成立后,可续聘或另选聘物业管理公司,管理费由业主委员会与物业管理公司协商确定。

买方所购商品房仅作 商住 使用,买方在装修及使用期间不得擅自改变该商品房的建筑主体结构、承重结构和用途。对此,卖方有权监督、制止及向政府有关部门报告。

第十六条 卖方应在取得工程竣工验收证明之日起 150 日内,书面通知买方共同向深圳市房地产权登记机关申请房地产转移登记。

办理《房地产证》的有关税费,按国家、省、市的规定由买卖双方各自承担。

第十七条 如卖方未按前条规定通知买方,或因卖方原因造成买方不能按法定期限领取《房地产证》的,卖方从取得《深圳市建设工程竣工验收备案证明书》之日的第 210 日起,每日按买卖总价款的万分之三支付违约金,直至深圳市房地产权登记机关核发《房地产证》之日止。

第十八条 卖方应自本合同生效之日起 7 日内将本合同向深圳市房地产权登记机关作备案登记。

如卖方未履行此项义务,造成买方损失的,应当承担赔偿责任。

第十九条 卖方应向买方提供查阅、复印、摘抄以下文件的便利:

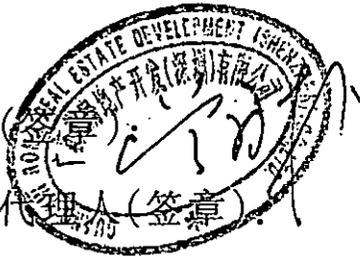
房视为本合同的组成部分,卖方应承担相应的义务。

第二十三条 本合同的附表及附图均为合同内容之一部分。

第二十四条 本合同连同附表及附图,共 22 页,为一式四份,卖方、买方各执一份,其他交有关部门,均具有同等法律效力。

第二十五条 本合同自双方签订之日起生效。

卖方(签章)
卖方代理人(签章)



2001年 3月 19日

买方(签章)
买方代理人(签章):

2001年 3月 19日

卖方(签章):

买方(签章):

卖方代理人(签章):

买方代理人(签章):

____年 ____月 ____日

____年 ____月 ____日

卖方(签章):

买方(签章):

卖方代理人(签章):

买方代理人(签章):

____年 ____月 ____日

____年 ____月 ____日

卖方(签章):

买方(签章):

卖方代理人(签章):

买方代理人(签章):

____年 ____月 ____日

____年 ____月 ____日

附表二：

建筑期购楼分期付款或银行按揭付款：

1、自签约日起 7 日内付全部楼价款的 30 %，即：人民币/港币 2 亿 2 仟 零 佰 壹拾玖 万 肆 仟 柒 佰 玖拾玖 元 零 角 零 分，小写 194799. 元。

2、 年 月 日前付全部楼价款的 %，
即：人民币/港币 亿 仟 佰 拾 万 仟 佰 拾 元 角 分，小写 元。

3、 年 月 日前付全部楼价款的 %，
即：人民币/港币 亿 仟 佰 拾 万 仟 佰 拾 元 角 分，小写 元。

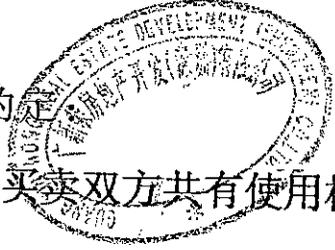
4、 年 月 日前付全部楼价款的 %，
即：人民币/港币 亿 仟 佰 拾 万 仟 佰 拾 元 角 分，小写 元。

5、 年 月 日前付全部楼价款的 %，
即：人民币/港币 亿 仟 佰 拾 万 仟 佰 拾 元 角 分，小写 元。

或在该日期之前向有关银行办妥抵押贷款手续并按规定的
期限付款。

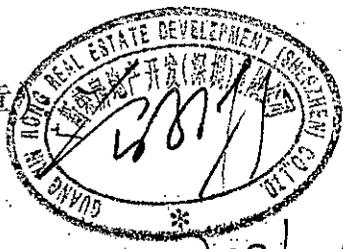
附表四：

买卖双方约定



1. 屋顶使用权：买卖双方共有使用权。
2. 外墙面使用权：买卖双方共有使用权。
3. 煤气开户、增容费、电视、电话等到入伙时请到相关单位办理，费用自理。
4. 防盗对讲系统入伙时到管理处办理交费手续，计人民币 1300 元。
5. 买方需办理银行按揭，应保证在接到卖方书面或电话通知六日内在卖方指定银行或场所办理楼宇按揭手续，若买方未按卖方规定时间内办理楼宇按揭，卖方有权对其实施延迟入伙，所有责任由买方自行承担。

卖方(签章)



买方(签章)

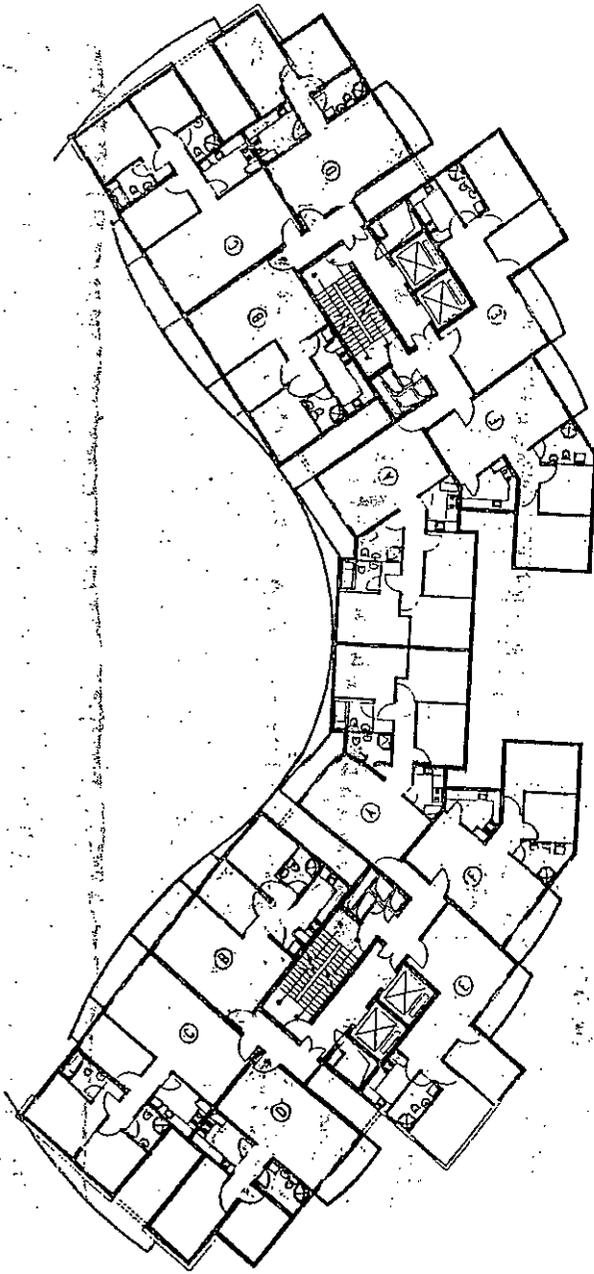
张俊 张俊

2001 年 3 月 19 日

3、楼层平面图



标准层平面图



14.

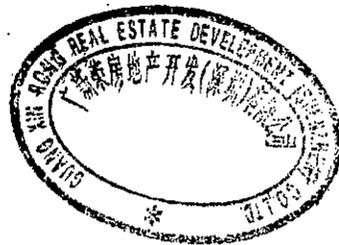
沈君.王波

公 证 书

中华人民共和国广东省深圳市公证处

委 托 书

本复印件
与原件相符



委托人: 深圳市上步实业股份有限公司

被委托人: 广新荣房地产开发(深圳)有限公司

根据深地合字(98)0090号《深圳市土地使用权出让合同书》的有关规定, 深圳市上步实业股份有限公司分成鹏丽大厦商业面积7500m², 其中商业面积2140m²可进入市场销售; 广新荣房地产开发(深圳)有限公司分成鹏丽大厦住宅面积及增加的部份面积共27170m²可进入市场销售。深圳市上步实业股份有限公司委托广新荣房地产开发(深圳)有限公司负责鹏丽大厦住宅的销售、签订销售买卖合同为住户办理银行按揭等手续及办理上步股份公司商业面积2140m²房地产证工作。

本委托书一式六份。

委托人: 深圳市上步实业股份有限公司



郑玉栋

委托人: 广新荣房地产开发(深圳)有限公司



曾新松

二000年十二月十日

公 证 书

(2001)深证叁字第 4461 号

兹证明卖方广新荣房地产开发(深圳)有限公司代表人曾新榕与买方王波、沈君于二〇〇一年三月十九日签订前面的《深圳市房地产买卖合同》。

经查,上述双方当事人的签约行为符合《中华人民共和国民法通则》第五十五条的规定。

中华人民共和国广东省深圳市公证处

公 证 员:

刘瑞榕



申请注销房地产抵押登记的函

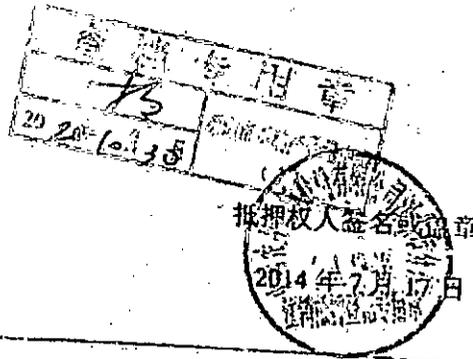
深圳市房地产登记中心：

根据深圳经济特区抵押贷款管理规定，我行（即抵押权人）已于2001年5月10日向贵局办理抵押登记手续，其资料如下：

- 1、抵押人：沈君 王波
- 2、借款人：沈君 王波
- 3、抵押的房地产：深圳市福田区华强南路鹏丽大厦丽馨阁 6A 号
- 4、房地产证号或购房合同号：深(福)房预买字(1999)第 B62092 号
- 5、抵押登记编号(即 2001)深福(楼花)押字第 2085 号

现经核实，抵押人（借款人）已向我行清还全部贷款本息，请贵局协助办理注销抵押登记，并将抵押的房地产之权益由我行转还抵押人名下。

特此函告。



联系电话：22387285

注：
该房屋抵押到房产局福田区国土分局办理

深圳市不动产登记中心不动产查封(备案)表

打印日期: 2022-04-12

第1/1页

查封编号	CF-02000022646	收件日期	2022-04-08
查封机关	宁夏回族自治区银川市兴庆区人民法院		
查封文号	(2014)兴执字第2705号之一		
查封被执行人	王波		
查封说明	根据宁夏回族自治区银川市兴庆区人民法院委托福田区人民法院送达的(2014)兴执字第2705号之一执行裁定书及协助执行通知书,要求继续查封王波所占份额名下的房产。查封期限自2022年4月8日至2025年4月7日。		

楼名称及房号	鹏丽大厦丽馨阁6A
不动产坐落	福田区华强南路西侧
产权证号	-
查封期限	从 2022-04-08 到2025-04-07
解封日期	- 解封文号-
解封说明	-

> 抵押情况:

办文编号	抵押编号	抵押登记日期	注销日期

> 轮候查封:

查封文号	轮候查封机关	登记日期	解除日期
(2014)深福法民一初字第4526号	深圳市福田区人民法院	2014-11-03	
(2020)粤0304民初20778号	深圳市福田区人民法院	2020-03-30	



统一社会信用代码
91440300192381740H

营业执照

(副本)



名称 深圳市国策房地产土地资产评估有限公司

类型 有限责任公司

法定代表人 骆晓红

成立日期 1995年09月29日

住所 深圳市福田区新闻路59号深茂商业中心16层A、B房

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，请登录左下角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。

登记机关



2022年01月29日



房地产估价机构备案证书

证书编号：粤房估备字壹0200029

企业名称：深圳市国策房地产土地资产评估有限公司

统一社会信用代码：91440300192381740H

法定代表人：骆晓红

注册地址：深圳市福田区新闻路59号深茂商业中心16层A、B房

有效期：至2024年04月15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”扫码直验

发证机关：广东省住房和城乡建设厅

发证日期：2022年07月22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.



No. 00216010

姓名 / Full name

赵亮

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

500381198406130076

注册号 / Registration No.

4420180147

执业机构 / Employer

深圳市国策房地产土地资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2024-06-29

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.



No. 00216067

姓名 / Full name

李聚

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

4417021997111270

注册号 / Registration No.

4420200197

执业机构 / Employer

深圳市国策房地产土地资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-05-19

持证人签名 / Bearer's signature

