

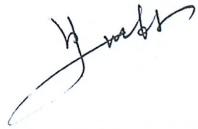

分析,结合评估人员的估价经验以及该区域房地产供需状况,我们认为两种方法测算的结果差异较大,差异超过50%,经分析,收益法是在求取估价对象房地产的价格时,运用适当的还原利率,将预期的估价对象房地产未来各期的正常纯收益折算到价值时点的现值,求其之和来确定估价对象房地产的价格的一种估价方法。收益法测算的价格反映的是估价对象的收益价格,其未来潜在收益存在一些不确定因素,其准确度取决于纯收益及还原率的准确程度,对评估结果有较大的影响。结合评估人员的估价经验以及该区域的物业供需状况,分析认为比较法的测算结果比较接近于市场价格,且能合理可靠地反映估价对象市场价格。为了评估结果的合理性和客观性,本次评估以比较法测算的结果作为最终评估结果。

(十) 估价结果

估价对象为位于中山市东区柏苑新村宝丽坊一幢704房及车房的房地产，权利人为中山广播电视台，土地用途为城镇住宅用地，分摊土地面积为11.8平方米，房屋用途为住宅，建筑面积为67.72平方米，在价值时点2025年4月9日，符合价值类型和满足本估价报告假设与限制条件，且在未设立法定优先受偿权利下已含地价及税费的评估单价为4,300元/平方米，市场价值为 **RMB291,200** 元（大写：人民币贰拾玖万壹仟贰佰元整）。详见《估价结果明细表》。

(十一) 估价人员

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
史晓林	4420110114		2025年4月11日
苏运华	4420210086		2025年4月11日

(十二) 实地查勘日期

2025年4月9日

(十三) 估价作业日期

2025年4月9日至2025年4月11日。

(十四) 估价报告应用有效期

估价报告应用的有效期限自完成并提交估价报告日起原则上规定为一年，即2025年4月11日至2026年4月10日。

四、附 件

- (一) 估价对象位置示意图
- (二) 估价对象勘察照片
- (三) 《不动产权证书》[粤（2018）中山市不动产权第 0027537号]复印件
- (四) 用地图及房产平面图复印件
- (五) 《事业单位法人证书》复印件
- (六) 《中山广播电视台资产及其他评估服务定点采购合同》复印件
- (七) 估价机构营业执照复印件
- (八) 《房地产估价机构备案证书》复印件
- (九) 《中国注册房地产估价师资格证书》复印件

估价对象位置图





估价对象现状实景图



小区环境及路况



小区环境及路况



楼宇外观



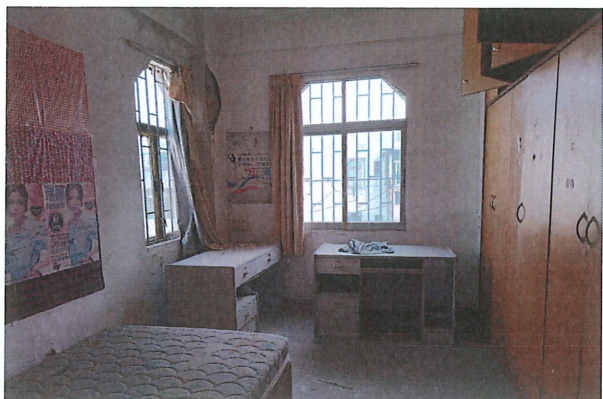
入户门口



估价对象内观



估价对象内观



估价对象内观



估价对象内观



估价对象内观



车房现状

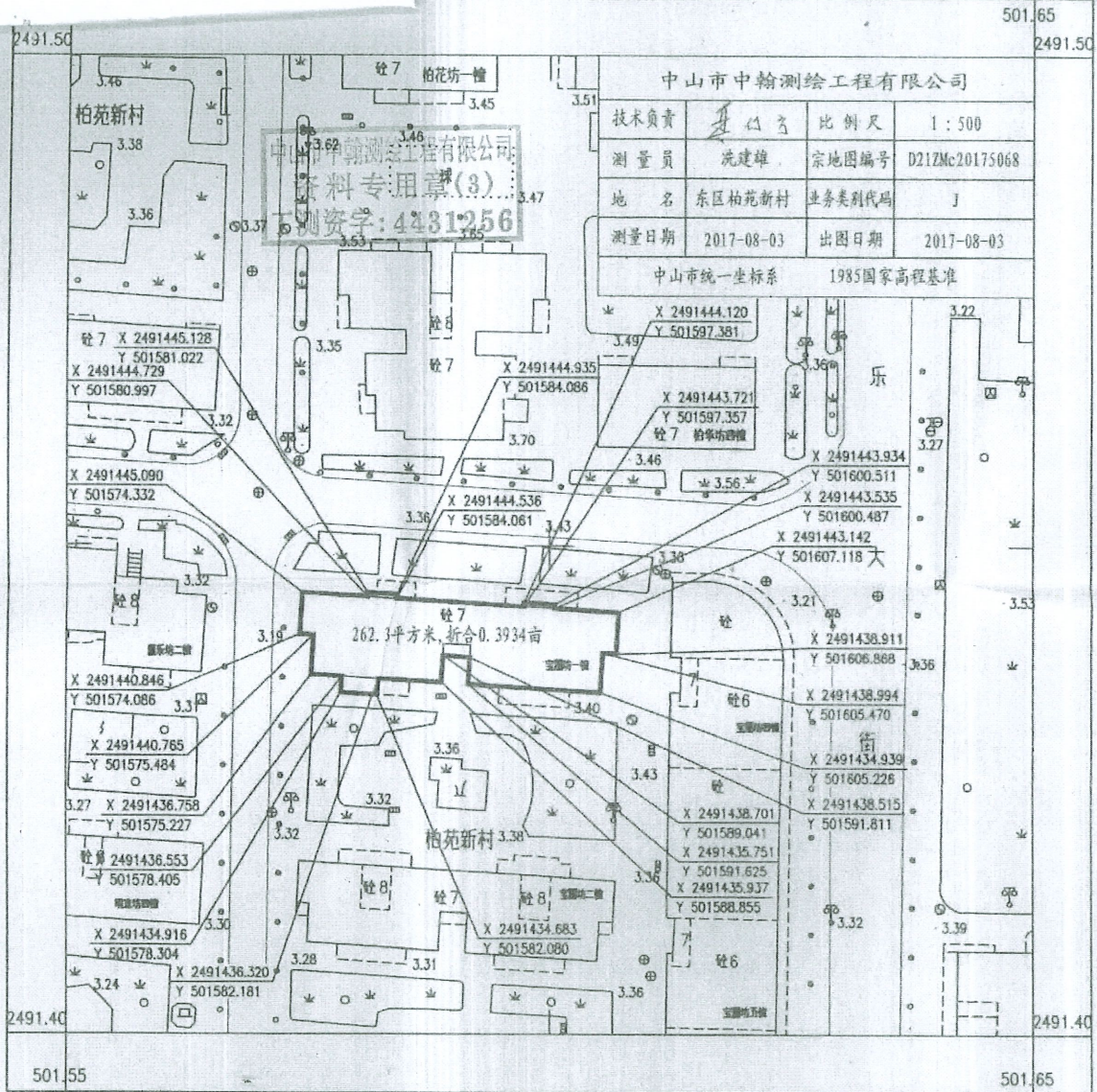
座落：中山市东区柏苑新村宝丽坊一幢 704 房及车房

附 记

权利人证件类型:统一社会信用代码
 权利人证件号码:1244200048264938F
 中国土地政函(2018)0044号

权利人	中山广播电视台
共有情况	单独所有
坐落	中山市东区柏苑新村宝福坊一幢704房及车房
不动产单元号	442000 002005 GB01213 F00010021
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/市场化商品房
用途	城镇住宅用地/住宅
面积	土地: 11.8m ² /房屋: 67.72m ²
使用期限	国有建设用地使用权2017年12月05日 起 2087年12月04日 止
权利其他状况	分摊土地面积: 11.8m ² 专有建筑面积: 67.72m ² 房屋所有权取得方式: 买卖

新村宝丽坊一幢704房及车房用地图
2491.40 - 501.55



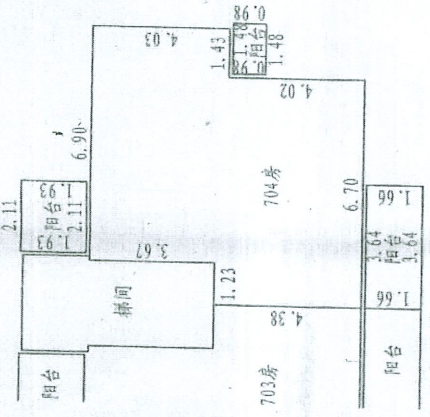
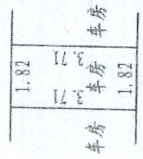
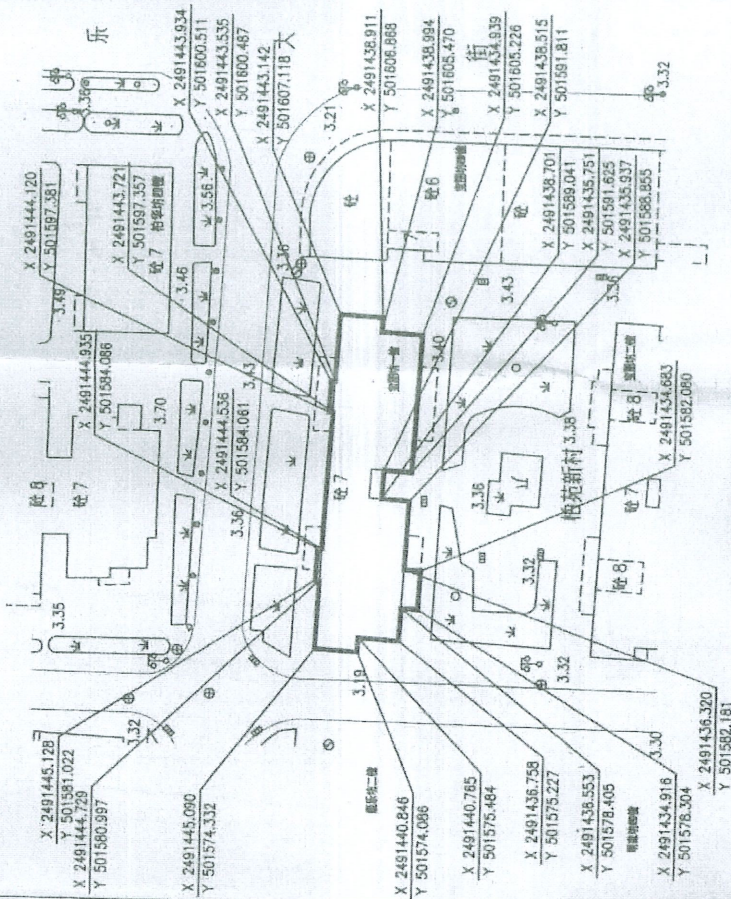
1:500

房产平面图

房屋座落位置图



中山市中翰测绘工程有限公司
资料专用章(3)
丁测资字:4431256



房屋座落	中山市东区柏苑新村宝福坊一幢704房及车房			权利人	徐泳鸿
产权面积 (包含共有分摊面积)	67.72			技术负责	徐泳鸿
主套内建筑面积	60.96	东至	18共墙	测绘	胡建雄
其中		南至	18共墙	测量日期	2017-08-03
主间共有分摊面积	未计算分摊面积	西至	18众墙	坐标系	中山市统一坐标系
车套内建筑面积	6.76	北至	18共墙	高程系统	1985国家高程基准
车房共有分摊面积	未计算分摊面积	结构层次	框架结构7层	备注	阳台面积按50%计算
房屋竣工日期					

比例尺 1:150

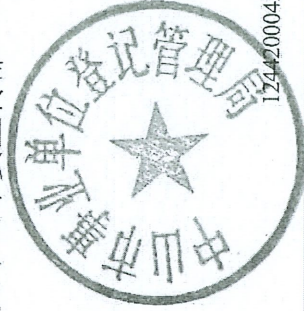
中华人民共和国 事业单位法人证书

(副本)

统一社会信用代码 12442000457264938F



名称 中山广播电视台
宗旨和业务范围 广播电视新闻制作、播放；广播电视节目、广告播放；频率、频道运营；节目宣传研究；广播电视技术服务；广播电视传输业务（有线、无线）。
住所 中山市东区长桂路
法定代表人 伍学标
经费来源 经费自筹
开办资金 ¥2138.93万元
举办单位 中共中山市委宣传部
登记管理机关



12442000457264938F-03

有效期 自 2021年04月19日 至 2026年04月18日

国家事业单位登记管理局监制

GZL2025-4-067

中山广播电视台 资产及其他评估服务定点采购合同

合同名称：中山广播电视台资产评估服务定点服务定点议价采购合同

合同编号：HT-2025-04060183

甲方：中山广播电视台

乙方：国众联资产评估土地房地产估价有限公司

合同金额(元)：4500.00

人民币大写：肆仟伍佰元整

为保护甲乙双方合法权益，根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国政府采购法》等相关法律、法规，以及广东省定点采购相关规定，签订本合同，并共同遵守。

一、总则

- 1.本合同甲乙双方必须遵守《中华人民共和国民法典》，并各自履行相应的义务和承担相应的责任。
- 2.乙方保证全部按照合同条款的规定在本合同书规定的义务期间，向甲方履行相关服务。
- 3.甲方保证按照合同条款规定的时间和方式付给乙方到期应付的费用。

二、合同标的

服务内容：中山广播电视台三处闲置物业评估项目：中山市东区柏苑新村宝丽坊一幢704房及车房、石岐区河泊大街5号603房及车房及石岐区东明花园东乐街14号B幢601房

品目名称	需求描述	采购数量	计量单位	单价	其它服务内容	金额(元)
C20020700 资产评估服务	因资产处置需求，分别出具市场价值评估报告	1	项	4500.0000	人员要求：无 服务开始时间：2025年4月	¥4,500
合计				¥4,500	大写(人民币)：肆仟伍佰元整	

合同总额包括技术服务费、技术人员的工勤费用(包括工资、福利、交通、住宿、通讯费用等)、各项税费及合同实施过程中不可预见费用等。

商务需求：

序号	商务需求	商务需求响应内容
1	具有房地产估价一级资质。	我公司具有房地产估价一级资质

三、付款方式

付款方式：乙方完成合同约定的服务内容，且甲方收齐乙方验收报告及正式发票后5个工作日内向乙方支付100%合同款项。

四、服务时间及服务地点

服务时间：合同签订30天内；

服务地点：广东省中山市；

五、甲方的权利和义务

（一）甲方的权利

- 1.对乙方提供的服务项目工作进行监督。
- 2.对本合同标的服务项目报告进行审核确认。
- 3.根据市场需求和客户需求对服务内容、标准、费用进行调整；
- 4.要求乙方提供服务过程数据和评价信息至电子化采购执行平台统一收集管理。

（二）甲方的义务

- 1.为乙方提供必要的工作合作。
- 2.协调解决服务开展中出现的问题。
- 3.在更改服务内容、标准、费用前提前通知乙方，以便达成双方共识。

六、乙方的权利和义务

（一）乙方的权利

- 1.要求甲方为本合同标的服务工作的开展提供必要的资料和便利。
- 2.要求甲方按本合同约定及时支付合同款项。

（二）乙方的义务

- 1.在履行本合同书规定的义务期间，按甲方的指示进行服务工作。
- 2.为本合同的服务内容建立专项专业服务小组。

3.确保本合同服务小组的服务人员和负责人必须固定，如人员确需变更，须提前通知甲方，并经甲方同意。

4.通过信息化建设提供真实有效的服务过程数据和评价信息等，接受甲方的考核管理，并不断提升自身服务质量。

5.不得将本合同委托的事项转委托第三方。

七、验收

乙方在提交齐全的服务过程文件及自检报告后的15个工作日内，甲方应组织验收，服务验收合格的，甲方向乙方签发《验收报告》；不合格的，甲方及时向乙方提出异议和投诉；若由于甲方原因在收到乙方提交的服务过程文件及自检报告后15个工作日内未组织验收则视为自动验收通过。验收标准由甲乙双方根据相关标准进行友好协商确定。

八、违约责任

1.甲方逾期支付服务费的，每逾期一天，甲方向乙方偿付欠款总额千分之五的违约金，累计违约金总额不超过欠款总额的百分之五。

2.乙方所提供的服务不符合合同规定的，甲方有权要求乙方在合理时间内对服务进行改进，规定时间内改进结果无法得到甲方满意时，乙方向甲方支付服务费总值百分之五的违约金。

3.乙方逾期提供服务的，每逾期一天，乙方向甲方偿付逾期提供服务部分费用总额千分之五的违约金，累计违约金总额不超过逾期提供的服务部分费用总额的百分之五。逾期提供服务超过十天，甲方有权终止合同。

九、保密

甲乙双方在订立合同、合同履行过程中，知悉的商业秘密或者其他应当保密的信息，不得泄露或者不正当地使用；泄露、不正当地使用该商业秘密或者信息，造成对方损失的，应当承担赔偿责任。

十、争议处理

因本合同引起的争议，甲乙双方应首先通过友好协商解决。如果协商或调解不能解决争议，则向采购单位所在地或所在地上级的人民法院提交诉讼解决。

十一、其它

1.合同履行期内甲乙双方均不得随意变更或解除合同。合同若有未尽事宜，需经双方共同协商，作出补充规定，补充规定与本合同具有同等法律效力。

2.本合同一式3份，由甲乙双方盖章即生效，具有同等法律效力。

(以下无正文)



甲方(盖章): 中山广播电视台

甲方联系人: 谭永耀

联系电话: 0760-86939188

合同签订日期:

合同履行开始日期: 2025-04-09

合同履行截止日期: 2025-05-08

乙方(盖章): 国众联资产评估土地房地产估价有限公司

开户银行: 中国工商银行深圳深东支行

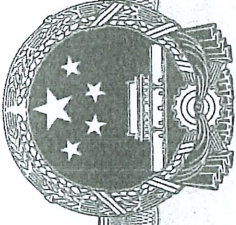
银行账号: 4000021019200145019

乙方联系人: 高甜

联系电话: 15071324732

合同签订日期:





营业执照

(副本)



统一社会信用代码
91440300674802843P

名称 国众联资产评估土地房地产估价有限公司

类型 有限责任公司

法定代表人 黄西勤

成立日期 2008年05月26日

住所 深圳市罗湖区清水河街道清水河社区清水河三路7号
中海慧智大厦1栋1C618

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

2021年12月13日



房地产估价机构备案证书

证书编号：粤房估备字壹0200028

企业名称：国众联资产评估土地房地产估价有限公司

统一社会信用代码：91440300674802843P

法定代表人：黄西勤

注册地址：深圳市罗湖区清水河街道清水河社区清水河三路7号中海慧智大厦1栋1C618

有效期：至 2027年04月10日

备案等级：一级



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：2024年04月10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.



发证机关

No. 00273744

姓名 / Full name

史晓林

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

430703197311160052

注册号 / Registration No.

4420110114

执业机构 / Employer

国众联资产评估土地房地产估价有限公司

有效期至 / Date of expiry

2026-04-11

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. 00299046

姓名 / Full name

苏运华

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

441422197511090031

注册号 / Registration No.

4420210086

执业机构 / Employer

国众联资产评估土地房地产估价有限公司

有效期至 / Date of expiry

2027-01-29

持证人签名 / Bearer's signature

