



## 房地产估价报告

### 估价报告编号:

深遂兴评字[2018]第 09-0018 号

### 项目名称:

深圳市宝安区松岗街道沙江路中海西岸华府 12 栋 E 座 14A 之  
市场价值评估

### 估价委托人:

深圳市宝安区人民法院

### 估价机构:

深圳市遂兴土地房地产资产评估有限公司

### 注册房地产估价师

卢小波、代莉

### 估价报告出具日期:

2018 年 09 月 18 日





## 致估价委托人函

### 深圳市宝安区人民法院：

承蒙贵单位委托，我公司对位于深圳市宝安区松岗街道沙江路中海西岸华府 12 栋 E 座 14A 的不动产证号为粤（2017）深圳市不动产权第 0014961 号，权利人李玉燕，物业用途住宅，建筑面积 92.64 平方米；估价对象范围：包括土地、房屋及附着其上的各项权益之市场价值进行评估，目的是为贵单位依法处置资产提供价值参考依据。

经过我公司估价人员的实地查看和市场调研，以及分析贵单位提供的估价对象有关资料，根据我国及深圳市有关的法律、法规和制度，采用比较法对其进行评定估算，确定估价对象在价值时点二〇一八年九月五日的评估总值为¥2,927,424 元，大写人民币贰佰玖拾贰万柒仟肆佰贰拾肆圆整，预计税费¥157,593 元，大写人民币壹拾伍万柒仟伍佰玖拾叁圆整，评估净值为¥2,769,831 元，大写人民币贰佰柒拾陆万玖仟捌佰叁拾壹圆整。（详见《估价结果明细表》）

法定代表人：



深圳市遂兴土地房地产资产评估有限公司

二〇一八年九月十八日





评估结果明细表

项目名称	建筑面积	登记价	评估单价	评估总值	预计税费	评估净值
	(m <sup>2</sup> )	(元)	(元/m <sup>2</sup> )	(元)	(元)	(元)
中海西岸华府 12 栋 E 座 14A	92.64	1,886,058	31,600	2,927,424	157,593	2,769,831

注：在本次评估过程中，预计税费只是给估价报告使用方起到参考作用，不代表房屋成交后实际缴纳税费。



## 目 录

一、估价师声明.....	5
二、估价的假设和限制条件.....	6
三、估价结果报告.....	8
(一) 估价委托人.....	8
(二) 估价机构.....	8
(三) 估价目的.....	8
(四) 估价对象.....	8
(五) 价值时点.....	9
(六) 价值类型.....	9
(七) 估价依据.....	10
(八) 估价原则.....	10
(九) 估价方法.....	11
(十) 估价结果.....	12
(十一) 估价人员.....	13
(十二) 实地查勘期.....	13
(十三) 估价作业日期.....	13
四、附件.....	14
(一) 估价对象地理位置图	
(二) 估价对象现场照片	
(三) 估价委托人提供产权相关资料复印件	
(四) 《房地产评估机构资质证书》复印件	
(五) 《房地产估价师注册证书》复印件	



## 一、估价师声明

### 我们郑重声明：

一、我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

二、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。

三、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。

四、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，撰写本评估报告。

五、我们公司估价人员已对本估价报告中的对象进行了实地查看。

六、没有其他专业的专业人士对本估价报告提供重要专业帮助。

### 注册房地产估价师签名：

代莉

(注册房地产估价师，证号：4420030020)

卢小波

(注册房地产估价师，证号：4420050051)



## 二、估价的假设和限制条件

### （一）本次估价的各项假设前提

#### 1、一般假设

（1）假定估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，即能满足以下条件：

- A、交易双方自愿地进行交易；
- B、交易双方出于利己动机进行交易；
- C、交易双方精明、谨慎行事，并且了解交易对象、知晓市场行情；
- D、交易双方有较充裕的时间进行交易；
- E、不存在买者因特殊兴趣而给予的附加出价。

（2）假设估价对象没有产权纠纷，手续齐全，而且已付清取得产权所需要的全部费用，没有本次估价报告内容已披露以外的他项权利限制，可在公开市场上自由转让。

（3）注册房地产估价师已对估价所依据的估价委托人提供的估价对象产权信息复印件等资料进行了检查，本次估价以估价委托人提供的估价资料真实性、完整性、合法性为前提，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性，假设其合法、真实、准确和完整，若资料失实或有所隐匿，本报告不能成立，本公司也不承担任何法律责任。

（4）注册房地产估价师关注了房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或价格的重大因素，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，假定估价对象能正常安全使用。

（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保持现状继续使用、土地使用权在规划设计条件下开发利用为前提，并假定估价对象在其房屋耐用年限和批准土地使用年限内能够正常持续使用。

#### 2、未定事项假设

本次估价无未定事项假设。

#### 3、背离事实假设



1、估价对象存在抵押权利。依据相关规范及本次估价目的，不考虑抵押他项权利设立对其房地产价值可能产生的影响因素，设定估价对象不存在抵押他项权利。

2、估价对象已经出租，本次评估不考虑租约限制对其房地产价值可能产生的影响因素，设定估价对象不存在租约限制权利。提请报告使用者注意。

3、估价对象存在查封限制权利。依据相关规范及本次估价目的，不考虑查封限制权利设立对其房地产价值可能产生的影响因素，设定估价对象不存在查封限制权利。提请报告使用者注意。

#### 4、不相一致假设

无不相一致假设。

#### 5、依据不足假设

本次评估未入户查勘，根据本次估价目的，不考虑内部装修对其房地产价值可能产生的影响。

### （二）估价报告使用限制

1、本报告为估价委托人依法处置资产确定市场价值提供参考依据，不对其他任何估价目的用途负责。

2、本报告在宏观房地产市场情况无较大波动时有效期为一年[自 2018 年 09 月 18 日--2019 年 09 月 17 日止]，若市场因经济形势、区域规划、税费政策及信贷政策等变化导致市场较大波动，则估价结果需做相应调整或者重新评估。

3、未经我公司同意，本报告全部或部分内容不得发表在任何公开刊物和新闻媒体，或者被任何第三方作为依据采纳，否则将追究相应的法律责任。

4、本估价报告由若干部分组成，估价报告使用人应明确本次估价的类型和“估价假设和限制条件”部分所载明的内容，严格按照本估价报告全部内容完整地应用，我们不对任何割裂使用的行为负责，由此引起的后果与本公司无关。

5、本报告估价结果内涵包括估价对象房屋所有权连同相应分摊的国有建设用地使用权的价值，同时包含满足估价对象功能需要的水、电、消防等配套设施价值，不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产价值。



## 三、估价结果报告

### （一）估价委托人

深圳市宝安区人民法院

### （二）估价机构

估价机构全称：深圳市遂兴土地房地产资产评估有限公司

法定代表人：卢小波

住所：深圳市福田区福虹路世界贸易广场 A 座 1508

营业执照注册号：440301102850173

资质等级：壹级

行政许可决定书号：粤建许准[2016]4777 号

估价资质证书编号：粤建房估证字(2016)020

估价资质有效期限：2019 年 07 月 29 日止

估价机构电话：0755-83986346 82027105

### （三）估价目的

为估价委托人依法处置资产提供价值参考依据。

### （四）估价对象

#### 1. 物业产权基本资料

物业名称：深圳市宝安区松岗街道沙江路中海西岸华府 12 栋 E 座 14A

估价对象范围：包括土地、房屋及附着其上的各项权益

不动产证号：粤（2017）深圳市不动产权第 0014961 号

权利人：李玉燕

土地用途：商住混合用地

物业用途：住宅

评估用途：住宅





宗地号: A407-0517

建筑面积: 92.64 平方米

登记价款: 1886058 元

使用年限: 70 年 (从 2005 年 08 月 09 日至 2075 年 08 月 08 日止)

合同购买日期: 2016 年 10 月 27 日

## 2. 物业现状描述

总楼层: 17 层

评估楼层: 第 12 层

装修档次: 未入户查勘

外墙: 条形瓷砖

## 3. 区位状况描述

位置状况: 位于宝安松岗沙江西路与朗碧路交汇处。

交通状况: 附近有朗下居委会和中海西岸华府公交站, 有 656 路、762 路、B641、790 路等多路大巴往来于此, 附近有地铁 11 号线松岗站。

配套设施: 附近有中海蒙思幼儿园、松岗实验学校、松岗中学、图书馆、天虹商场、星港城、百佳超市、佳华商场、酒店、松岗人民医院等生活配套设施。

环境状况: 小区环境宽敞, 周边环境舒适。

发展趋势: 规划布局好, 区域升值潜力大。

## (五) 价值时点

根据估价委托人估价目的及估价要求, 我们取二〇一八年九月五日作为本次估价的价值时点。

## (六) 价值类型

市场价值是指估价对象在现状条件, 以及本估价报告中设定的估价假设和限制条件下, 于价值时点在公开市场上进行合理销售的价格。公开市场指在交易双方意思真实自愿, 有一段合理的交易洽谈时间, 能够通盘考虑估价对象性



质和市场行情，可以进行公平议价，无任何交易限制条件。

## （七）估价依据

### 1、本次估价所依据的有关法律、法规和部门规章

- (1) 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- (2) 《中华人民共和国担保法》。

### 2、本次估价采用的技术规程

- (1) 中华人民共和国国家标准 GB/T50291—2015《房地产估价规范》；
- (2) 城镇土地估价规程(GB/T18508-2001)。

### 3、估价委托人提供的有关资料

- (1) 委托评估书；
- (2) 《不动产权资料电脑查询结果表》复印件；
- (3) 《不动产权抵押登记查询表》复印件；
- (4) 《深圳市不动产登记中心不动产查封（备案）表》复印件；
- (5) 估价委托人提供的其他资料

### 4、估价机构和估价人员所搜集掌握的有关资料

- (1) 中国人民银行公布的银行存贷款利率；
- (2) 深圳市房地产市场信息等；
- (3) 估价人员现场勘察、记录等资料；
- (4) 有关询价资料和参数资料；
- (5) 评估人员收集的其他有关资料。

## （八）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：

### 1、独立、客观、公正原则

本次估价遵循了独立客观公正原则，估价人员与估价对象及当事人没有直接利害关系，以客观公正的态度履行估价程序，相关市场调查、信息资料



的获取及价值测算过程均独立完成。

## 2、合法原则

本次估价以估价对象的合法产权、合法使用、合法处分为前提。在合法产权方面，以估价委托人提供的《不动产权资料电脑查询结果表》等为依据；在合法使用方面，以使用管制即合法用途为依据；在合法处分方面，以容许的处分方式为依据。

## 3、最高最佳利用原则

应以估价对象的最高最佳使用为前提进行。在合法使用的前提下，房地产只有在最高最佳使用状态下才能发挥最大效用。最高最佳使用应是法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象产生最高价值的使用方式。

## 4、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价值时的界限。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。

## 5、替代原则

根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效用相同或大致相似时，价格低者吸引需求，即有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时，商品或服务的价格是经过相互影响与比较之后来决定的。房地产价格也遵循替代规律，某房地产的价格，受其它具有相同使用价值的房地产，即同类型具有替代可能的房地产价格所牵制。换言之，具有相同使用价值、替代可能的房地产之间，会相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋于一致。

## （九）估价方法



常用的房地产估价方法有比较法、假设开发法、成本法、收益还原法。根据《房地产估价规范》，有条件选用比较法进行估价的，应以比较法为主要的估价方法。收益性房地产的估价，应选用收益法作为其中的一种估价方法。具有投资开发或再开发潜力的房地产的估价，应选用假设开发法作为其中的一种估价方法。在无市场依据或市场依据不充分而不宜采用比较法、收益法、收益还原法进行估价的情况下，可采用成本法作为主要的估价方法。本次评估报告中确定评估方法时，我们考虑到：

估价人员深入细致地分析了项目的特点和实际状况，并研究了委托人提供的及所掌握的资料，在实地勘察和调研的基础上认为：类似物业的租售比偏离正常水平过大，采用收益还原法不适合，类似物业的开发建设成本与市场价格相差悬殊，采用成本法评估也不适合，而类似估价对象房地产的市场交易案例较多，采用比较法估价比较适合。因此为使估价结果具有科学性、准确性、客观性，我们对估价对象仅仅采用比较法一种估价方法进行估价。

#### 1. 比较法的定义

“比较法”是将估价对象房地产与在近期已经发生交易的类似估价对象房地产加以比较对照，从已经发生了交易的类似估价对象房地产的交易价格，通过交易情况、市场状况、区位状况、权益状况、实物状况等因素修正得出估价对象房地产价格的一种估价方法。

#### 2. 比较法的计算公式

估价对象房地产价格=可比案例交易价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×区位状况调整系数×权益状况调整系数×实物状况调整系数。

### （十）估价结果

经过我公司估价人员的实地查看和市场调研，采用比较法进行对深圳市宝安区松岗街道沙江路中海西岸华府 12 栋 E 座 14A 进行评定估算，确定估价对象在价值时点二〇一八年九月五日的评估总值为¥2,927,424 元，大写人民币贰佰玖拾贰万柒仟肆佰贰拾肆圆整，预计税费¥157,593 元，大写人民



币壹拾伍万柒仟伍佰玖拾叁圆整, 评估净值为¥2,769,831元, 大写人民币贰佰柒拾陆万玖仟捌佰叁拾壹圆整。

### (十一) 估价人员

初审: 代莉

(注册房地产估价师, 证号: 4420030020)

复审: 卢小波

(注册房地产估价师, 证号: 4420050051)

### (十二) 实地查勘期

二〇一八年九月五日

### (十三) 估价作业日期

二〇一八年九月五日至二〇一八年九月十八日



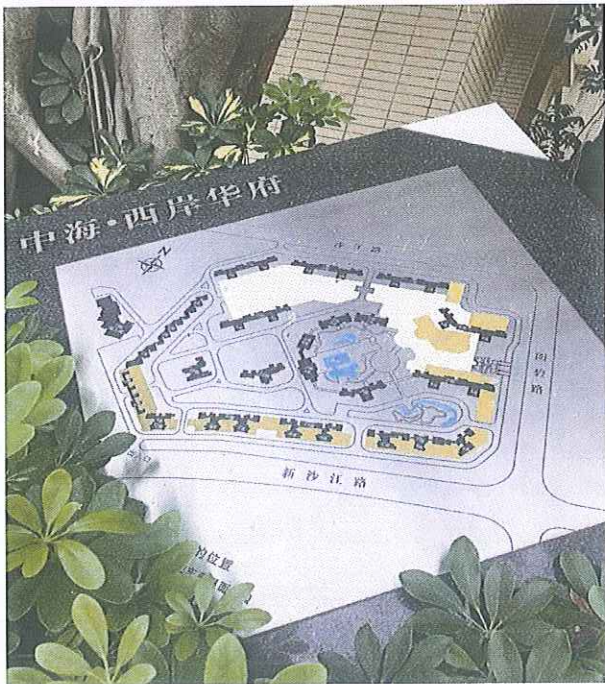
## 四、附件

### 附件一、估价对象地理位置图





附件二 估价对象现场照片



中海西岸华府 12 栋 E 座 14A

# 不动产权资料电脑查询结果表

打印者: 周嘉

打印日期: 2017-05-03

## 抵押查封

## 分户产权登记

登记编号: DJ-05000038145      核准日期: 2017-02-07  
 不动产证号: 粤(2017)深圳市不动产权第0014961号      购房性质:  
 登记类型: 转移登记      转移方式:

## 转让方权利人

序号	权利人	李增雁		转让份额	100%
1	证件类型	身份证	证件号码	372922198107059010	
	法人				

## 受让方权利人

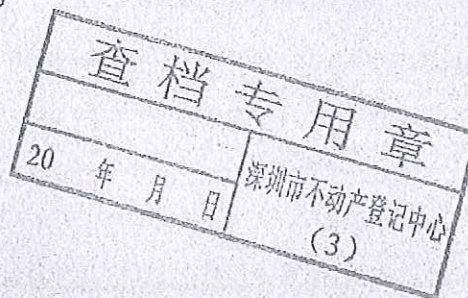
序号	权利人	李玉燕		份额	100%
1	证件类型	身份证	证件号码	440301196810197821	
	法人				

## 房屋

宗地号: A407-0517      土地等级:  
 宗地代码: 440306603001GB00204W000000000  
 土地位置: 深圳市宝安区松岗街道沙江路  
 土地所有权来源: 拍卖      土地用途: 商住混合用地  
 楼名称及栋号: 中海西岸华府12栋  
 房号: B座14A  
 房屋性质: 商品房      房屋类型: 高层  
 房屋用途: 住宅      房屋装修:  
 房屋结构: 框剪结构      宗地支号: 0798  
 预售权利人(卖方): 中海宝松物业发展(深圳)有限公司  
 预售权利人(买方): 钟英华  
 用地面积: 28.27 平方米      建筑面积: 92.64 平方米  
 分摊公用面积: 18.08 平方米      分摊基底面积 10.19 平方米  
 登记价人民币: 1886058 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。合同日期: 2016年10月27日。





# 不动产抵押登记查询表

打印日期: 2017-05-03

抵押编号: DY-05D17003463

抵押权首次登记日期: 2017-02-08

抵押人: 李玉燕

抵押权人: 中国农业银行股份有限公司深圳光明支行

抵押物名称及房号: 中海西岸华府12栋E座14A

宗地号: A407-0517 建筑物坐落: 深圳市宝安区松岗街道沙江路

宗地代码: 440306603001GB00204

不动产证类型: 不动产权证书

不动产证号(房屋买卖合同号): 粤(2017)深圳市不动产权第0014961号

不动产证明号 粤(2017)深圳不动产证明第0024638号

被担保债权数额(最高债权数额): 人民币 2270000

美元

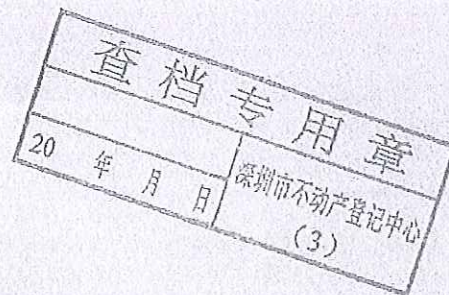
港币

抵押事项名称 一般抵押权首次登记(现售)

抵押登记日期 2017-02-08

抵押权更新情况:

注销原因:



不足

不足

## 深圳市不动产登记中心不动产查封(备案)表

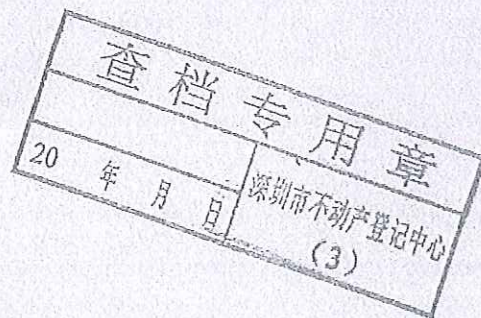
打印日期: 2017-05-03

第1/1页

查封编号	CF-05000003027	收件日期	2017-04-19
查封机关	深圳市宝安区人民法院		
查封文号	(2017)粤0306执保1702号		
查封被执行人	李玉燕		
查封说明	该院因深圳市中诚致信融资担保有限公司诉李玉燕追偿权纠纷一案进行查封, 期限为三年。		

被查封房产情况:	
楼名称及房号	中海西岸华府12栋E座14A
不动产坐落	深圳市宝安区松岗街道沙江路
产权证号	粤(2017)深圳市不动产权第0014961号
查封期限	从 2017-04-19 到2020-04-18
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
	9C-0517006270	DY-05D17003463	2017-02-08	





# 营业执照 (副本)

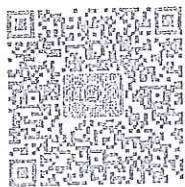
统一社会信用代码 9144030071520391XP

名称	深圳市遂兴土地房地产资产评估有限公司
类型	有限责任公司
住所	深圳市福田区福虹路世界贸易广场A座1508
法定代表人	卢小波
成立日期	1999年06月07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、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，请登录深圳市市场和质量监督管理委员会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、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。商事主体应当按照《企业信息公示暂行条例》等规定向社会公示商事主体信息。



登记机关

2018年08月03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 COMPANYS  
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称：深圳市遂兴房地产评估有限公司

法定代表人：卢小波  
(执行合伙人)

住所：深圳市福田区福虹路世界贸易广场A座1508

营业执照注册号：440301102850173

资质等级：壹级

行政许可决定书号：粤建许准(2016)4777号

证书编号：粤建房估证字(2016)020

有效期限：2019年07月29日止



行政许可机关(公章)

2016年07月29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. 00106950

备注 / Observations

31

姓名 / Full name

代莉

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

520113197411201626

注册号 / Registration No.

4420030020

执业机构 / Employer

深圳市遂兴房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2019-3-14

持证人签名 / Bearer's signature



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.



No. 00106949

备注 / Observations

30

姓名 / Full name

卢小波

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

360425197501210034

注册号 / Registration No.

4420050051

执业机构 / Employer

深圳市遂兴房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2019-3-14

持证人签名 / Bearer's signature



备注 / Observations