



深圳市宝安区沙井街道中心区富通  
丽沙花都 F 栋 F2 座 701、C 栋 C1  
座 2 单元 704 共两套房地产价值评  
估报告书

广衡(评)字【2018】第 SZ08001 号

# 房地产估价报告



**估价报告编号：**广衡（评）字【2018】第SZ08001号

**估价项目名称：**深圳市宝安区沙井街道中心区富通丽沙花都F栋F2座  
701、C栋C1座2单元704共两套房地产价值评估

**估价委托人：**深圳市福田区人民法院

**房地产估价机构：**深圳市广衡房地产土地资产评估顾问有限公司

**注册房地产估价师：**刘晓兰(注册号4420130085)

朱 亮(注册号4420120047)

**估价报告出具日期：**2018年8月5日



## 致估价委托人函

深圳市福田区人民法院：

承蒙委托，我公司对如下房地产市场价值进行评估：

估价对象位于深圳市宝安区沙井街道中心区富通丽沙花都F栋F2座701、C栋C1座2单元704共两套房地产，其中F栋F2座701房建筑面积为126.86平方米，房地产权证编号为“深房地字第5000190269号”，C栋C1座2单元704房建筑面积为127.1平方米，房地产权证编号为“深房地字第5000162650号”，权属人均为姚长海，房屋取得方式均为拍卖，共有情况均为单独所有，房屋用途均为住宅，土地使用性质均为商住混合用地，土地使用权取得方式均为国有出让，土地使用年限终止日期均为从2001年11月09日至2072年11月08日止；

估价目的：为人民法院依法处分资产提供价值参考依据

价值时点：2018年8月1日

估价方法：比较法

估价结果：估价对象在价值时点的房地产评估价值为人民币 1026.02 万元，大写人民币壹仟零贰拾陆万零贰佰元整（详见下表）。

评估结果明细表

估价对象	权利人及份额	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总值 (万元)
富通丽沙花都 F 栋 F2 座 701	姚长海[100%]	126.86	39400	499.83
富通丽沙花都 C 栋 C1 座 2 单元 704	姚长海[100%]	127.1	41400	526.19
合计		253.96		1026.02

特别提示：以上内容摘自本估价报告有关章节，欲了解估价对象的全面情况及使用估价报告、估价结果有关的引起估价委托人和估价报告使用者注意的事项，需完整阅读本估价报告全部内容。

深圳市广衡房地产土地资产评估顾问有限公司

法定代表人：

2018 年 8 月 5 日



## 目 录

一、估价师声明 .....	1
二、估价假设和限制条件.....	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 .....	6
(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 .....	8
(十一) 注册房地产估价师.....	9
(十二) 实地查勘期 .....	9
(十三) 估价作业期 .....	9
四、附 件 .....	10
估价对象位置图 .....	11
估价对象照片 .....	12
房地产权资料 .....	14
房地产估价机构营业执照.....	16
房地产估价机构资质证书.....	17
注册房地产估价师证书.....	18



## 一、估价师声明

我们郑重声明：

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，撰写本估价报告。

5、我公司已派注册房地产估价师对本估价报告中的估价对象分别进行了实地查勘，但未能进入富通丽沙花都 F2 座 701 室内查勘。

6、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

7、未经估价单位同意，本估价报告的全部或任何部分均不得引用于其他文件、通告或报告中，也不得以任何形式公开发表。

8、对于超过本报告规定的估价报告应用有效期使用本报告或使用者不当使用所产生的后果，本估价机构不承担责任。

9、本估价报告依据了委托人提供的相关资料，委托人对资料的真实性、合法性和完整性负责。

注册房地产估价师（签字）：

2018 年 8 月 5 日



## 二、估价假设和限制条件

### 1、一般假设

(1) 本次评估假定价值时点时的房地产市场状况是公开、平等、自愿的交易市场，市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。

(2) 本次评估以公开市场为假设前提，公开市场内涵为：①存在自愿销售的卖者和自愿购买的买者；②买卖双方的交易行为都是精明和谨慎的；③该房产可以在公开市场上自由转让；④在价值时点前，相对于房产的特性和房地产市场状况而言，有一个合理的谈判周期；⑤在此周期内，市场状况和价格水平是静止不变的；⑥不考虑特殊买家的附加出价。

(3) 估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。本次估价遵循合法、持续使用前提，是以估价对象在价值时点时的状况为依据进行的。

(4) 估价人员对委托方提供的有关情况和资料进行了必要的关注，无理由怀疑委托方提供的情况和资料的合法性、真实性、准确性和完整性且未予以核实的情况下，假定委托方提供的情况和资料是合法、真实、准确和完整的。

(5) 估价对象建筑面积是以《不动产权资料电脑查询结果表》的为准，经实地目测大体相当，但注册房地产估价师未进行专业测量。

(6) 限于条件，我们无法获知所欠银行的贷款本金和利息是否已经还清，亦未知是否欠缴物业管理费、水电燃气电视网络通信等费用。

(7) 本报告未考虑估价对象欠负的抵押、担保、负债等影响其价值的因素限制，亦未考虑国家相关经济政策变化或其他不可抗力的影响。

(8) 本报告估价结果已包含房屋产权和相应用途的土地使用权价值在内，如至价值时点止，原产权人尚有任何有关估价对象的应缴未缴税费，应按规定缴纳或从评估价值中相应扣减。

### 2、未定事项假设

无未定事项假设。

### 3、背离事实假设

无背离事实假设。

### 4、不相一致假设



无不相一致假设

#### 5、依据不足假设

估价人员未能进入富通丽沙花都 F2 座 701 室内查勘，本次评估按照普通装修标准评估。

#### 6、估价报告使用限制

(1) 本估价报告应用的有效期为报告完成之日起一年（即 2018 年 8 月 5 日至 2019 年 8 月 4 日），如在此期间房地产自身状况和房地产市场发生较大变化，估价结果应作适当调整。

(2) 该估价结果为人民法院依法处分资产提供价值参考依据，不对其他用途和估价目的负责，若改变用途或估价目的，需另行评估，请报告使用者注意。

(3) 本报告必须完整使用，对仅使用报告中的部分内容所导致的有关损失，受托估价机构不承担任何责任。

(4) 任何单位和个人未经估价机构书面同意，不得以任何形式发表、肢解本报告；如由于评估报告使用不当引起的任何法律、民事责任等与评估机构无关，同时，评估机构保留追究因报告使用不当给评估机构造成损失的法律赔偿责任。

(5) 本报告由深圳市广衡房地产土地资产评估顾问有限公司负责解释。



### 三、估价结果报告

#### (一) 估价委托人

委托人名称：深圳市福田区人民法院

#### (二) 房地产估价机构

机构名称：深圳市广衡房地产土地资产评估顾问有限公司

联系地址：深圳市南山区粤海街道科技园南区泰邦科技大厦18楼1805房

法定代表人：唐剑波

备案等级与证书编号：一级，粤建房估深备（2017）0005

有效期限：至2020年10月25日止

#### (三) 估价目的

为人民法院依法处分资产提供价值参考依据

#### (四) 估价对象

根据委托人提供的估价委托书及产权复印件，本次估价对象为深圳市宝安区沙井街道中心区富通丽沙花都F栋F2座701、C栋C1座2单元704共两套物业。详细情况如下：

##### 1、区位状况

区位状况		
估价对象名称	深圳市宝安区沙井街道中心区富通丽沙花都 F 栋 F2 座 701、C 栋 C1 座 2 单元 704	
位置状况	坐落	深圳市宝安区中心路 28 号
	四至	东至上星第三工业，南至景盛豪庭，西至万丰羽毛球馆，北至桑达棕榈堡
交通状况	道路状况	周边有广深公路、中心路、宝安大道等，道路通达度较高
	公共交通	周边有地铁 11 号线，“马安山”站，丽沙花都、新丰蕊等公交站，有 615 路、b774 路、615 路、m237 路等公交路线，交通便捷度较高
环境状况	居住氛围	周边有桑达棕榈堡、盛景豪庭等住宅小区，居住氛围较好
	周边配套	附近有金源学校、开元实验学校；天虹商场、万家乐超市；农商银行、民生银行；深圳天伦医院、深圳万丰医院等，市政配套设施较齐全

##### 2、权益状况

深圳市宝安区沙井街道中心区富通丽沙花都 F 栋 F2 座 701





房地产权益状况			
房产证号	深房地字第 5000190269 号	核准日期	2006 年 3 月 2 日
权利人及份额	姚长海[100%]	权属来源	拍卖
宗地号	A314-0141	土地用途	商住混合用地
房屋用途	住宅	竣工日期(楼龄)	2005 年/约 13 年
建筑面积 (m <sup>2</sup> )	126.86	登记价 (港币)	527,078
使用年限	至从 2001 年 11 月 9 日至 2072 年 11 月 8 日止		
他项权利摘要	于 2014 年 9 月 4 日抵押给上海浦东发展银行股份有限公司深圳分公司		

深圳市宝安区沙井街道中心区富通丽沙花都 C 栋 C1 座 2 单元 704

房地产权益状况			
房产证号	深房地字第 5000162650 号	核准日期	2005 年 5 月 10 日
权利人及份额	姚长海[100%]	权属来源	拍卖
宗地号	A314-0141	土地用途	商住混合用地
房屋用途	住宅	竣工日期(楼龄)	2005 年/约 13 年
建筑面积 (m <sup>2</sup> )	127.1	登记价 (港币)	456,152
使用年限	至从 2001 年 11 月 9 日至 2072 年 11 月 8 日止		
他项权利摘要	于 2014 年 9 月 4 日抵押给上海浦东发展银行股份有限公司深圳分公司		

3、实物状况

深圳市宝安区沙井街道中心区富通丽沙花都 F 栋 F2 座 701

房屋类型	小高层	建筑结构	框架结构
总层数	18 层	评估层	7 层
法定用途	住宅	实际用途	住宅
通风采光条件	较好	车位状况	车位较充足
户型	3 室 2 厅 1 厨 1 卫	维护保养状况	较好
装饰装修状况	经现场查勘，房屋现状：出租。装修情况如下 外立面：瓷砖贴面；门窗：防盗门、塑钢窗；有物业保安管理；电梯系统、水电系统、消防系统、资讯系统等配套齐全，建筑物维护保养程度较好。		
其他情况说明	估价人员未能进入室内查勘。		

深圳市宝安区沙井街道中心区富通丽沙花都 C 栋 C1 座 2 单元 704

房屋类型	多层	建筑结构	框架结构
总层数	8 层	评估层	7 层
法定用途	住宅	实际用途	住宅
通风采光条件	较好	车位状况	车位较充足
户型	3 室 2 厅 1 厨 1 卫	维护保养状况	较好



装饰装修状况	<p>经现场查勘，房屋现状：出租。装修情况如下</p> <p>外立面：瓷砖贴面；门窗：防盗门、塑钢窗；客厅：瓷砖地砖地面、墙纸墙面、石膏板吊顶天花；卧室：复合木地板地面、墙纸墙面、石膏板吊顶天花；厨房：地砖地面、瓷片墙面、铝扣板天花、整体橱柜；卫生间：防滑地砖地面、瓷片墙面、铝扣板天花；有物业保安管理；电梯系统、水电系统、消防系统、资讯系统等配套齐全，建筑物维护保养程度较好。</p>
其他情况说明	无

### (五) 价值时点

2018 年 8 月 1 日

### (六) 价值类型

本报告所述的房地产价值为公开市场价值。

### (七) 估价原则

#### 1、独立、客观、公正原则

遵循独立、客观、公正原则，评估价值应为对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格。

#### 2、合法原则

遵循合法原则，评估价值应为依法判定的估价对象状况下的价值或价格。

#### 3、价值时点原则

遵循价值时点原则，评估价值应为在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。

#### 4、替代原则

遵循替代原则，评估价值与估价对象的类似房地产在在同等条件下的价值或价格偏差应在合理范围内。

#### 5、最高最佳使用原则

遵循最高最佳使用原则，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。

#### 6、谨慎原则

遵循谨慎原则，评估价值应为在充分考虑导致估价对象价值或价格偏低的因素，慎重考虑导致估价对象价值或价格偏高的因素下的价值或价格，充分估计市场房地产在处置时可能受到的限制、未来可能发生的风险和损失，不高估市场价



值，不低估处置损失风险。

### （八）估价依据

- 1、《中华人民共和国城市房地产管理法》
- 2、《中华人民共和国土地管理法》
- 3、《中华人民共和国物权法》
- 4、《中华人民共和国拍卖法》
- 5、《城市房地产市场管理办法》
- 6、《城市房地产转让管理办法》
- 7、《房地产估价规范》
- 8、《房地产估价基本术语标准》
- 9、《中华人民共和国城市房屋权属登记管理办法》
- 10、评估委托书（复印件）
- 11、《不动产权资料电脑查询结果表》复印件及其他相关资料
- 12、现场实地查勘察记录
- 13、相关房地产市场调查资料
- 14、委托人提供的待估房地产其他相关资料

### （九）估价方法

根据《房地产估价规范》，估价对象的同类房地产有较多交易的，应选用比较法。估价对象或同类房地产通常有租金等经济收入的，应选用收益法。估价对象可假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设的，宜选用成本法；当估价对象的同类房地产没有交易或交易很少，且估价对象或其同类房地产没有租金等经济收入时，应选用成本法。估价对象具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可采用除成本法以外的方法测算的，应选用假设开发法。

估价对象位于深圳市宝安区沙井街道中心区富通丽沙花都 F 栋 F2 座 701、C 栋 C1 座 2 单元 704，法定用途为住宅，实际用途为住宅，根据评估人员现场勘查，估价对象周边同类型物业的交易、租赁案例较多，适宜采用比较法和收益法作为评估方法，但因近几年深圳市房地产价格上涨较快，租金上涨较大滞后于房价上涨，采用租金收益测算的收益价格难以准确反映房地产市场价格，故本评估不采用收益法；估价对象



为已建成物业，房地产价格主要受供求关系影响，目前使用良好，不存在拆除重建之可能，不适宜采用成本法和假设开发法评估。

基于以上考虑，估价对象采用比较法进行评估。

## 2、基本估价方法介绍

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。

比较法计算公式为：
$$V = V_0 \times \frac{A}{A_0} \times \frac{B_0}{B} \times \frac{C}{C_0} \times \frac{D}{D_0}$$
，其中：

V = 待估房地产价值；

V<sub>0</sub> = 比较实例房地产价格；

A = 待估房地产交易情况指数；

A<sub>0</sub> = 比较实例房地产交易情况指数；

B = 待估房地产估价期日房地产价格指数；

B<sub>0</sub> = 比较实例房地产交易日期房地产价格指数；

C = 待估房地产区域因素条件指数；

C<sub>0</sub> = 比较实例房地产区域因素条件指数；

D = 待估房地产个别因素条件指数；

D<sub>0</sub> = 比较实例房地产个别因素条件指数。

## (十) 估价结果

我公司根据委托人提供的房地产证等相关资料，按照国家和广东省、深圳市有关房地产政策法规，遵循估价原则和必要的评估程序，经过实地查勘和市场调查，选用科学合理的估价方法（比较法），在综合分析影响房地产价格因素的基础上，确定估价对象在价值时点的房地产评估价值为人民币 1026.02 万元，大写人民币壹仟零贰拾陆万零贰佰元整（详见下表）。



## 评估结果明细表

估价对象	权利人及份额	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总值 (万元)
富通丽沙花都 F 栋 F2 座 701	姚长海[100%]	126.86	39400	499.83
富通丽沙花都 C 栋 C1 座 2 单元 704	姚长海[100%]	127.1	41400	526.19
合计		253.96		1026.02

## (十一) 注册房地产估价师

姓 名	注册号	签 名	签名日期
刘晓兰	4420130085		2018年8月5日
朱 亮	4420120047		2018年8月5日

## (十二) 实地查勘期

估价人员现场查勘日期为 2018 年 8 月 1 日。

## (十三) 估价作业期

估价作业期为 2018 年 8 月 1 日至 2018 年 8 月 5 日。



## 四、附 件

- 1、估价对象位置图
- 2、估价对象实地查勘情况和相关照片
- 3、估价委托书（复印件）
- 4、《不动产权资料电脑查询结果表》复印件及其他相关复印件
- 5、房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件
- 6、注册房地产估价师证书复印件



## 估价对象位置图







### 估价对象照片



小区外观



小区环境



小区环境



F2 座外观



F2 座单元门



701 房入户门





C1 座外观



C1 座单元入口



704 房入口



客厅



卧室



厨房



### 房地产权资料

**不动产权资料电脑查询结果表**

打印日期: 2017-12-21

打印者: 杨洋

**抵押查封** 分户产权登记

登记编号: 5000258991 核准日期: 2005-05-10  
 不动产证号: 5000162650 购房性质: 购商品房  
 登记类型: 二级转移登记 转移方式: 买卖

序号	权利人	证件类型	证件号码	转让份额
1	法人			

序号	权利人	证件类型	证件号码	份额
1	姚长海	身份证	342601700505065	100%

房屋

宗地号: A314-0141 土地等级:

宗地代码: 440306602026GB00020

土地位置: 宝安区沙井街道中心区 土地用途: 商住混合用地

土地所有权来源: 拍卖

楼名称及栋号: 富通\*丽沙花都C栋 房屋类型: 高层

房号: C1座2单元704 房屋装修:

房屋性质: 商品房 房屋用途: 住宅

房屋结构: 框架结构 宗地号: 0449

预售权利人(卖方): 深圳市富通房地产开发有限公司 深圳市不动产登记中心

预售权利人(买方): 姚长海

用地面积: 平方米 建筑面积: 127.1 平方米

分摊公用面积: 平方米 分摊基底面积: 平方米

登记价人民币: 456152 元 港币 元 美元 元

使用年限: 70 年, 从2002年11月9日至2072年11月8日

产权证附记

市场商品房。  
 该业主于2003年11月27日向深圳市富通房地产开发有限公司购买商品。以下空白





### 不动产权资料电脑查询结果表

打印者：杨洋

打印日期：2017-12-21

#### 抵押查封

分户产权登记

登记编号：5000290253  
不动产证号：5000190269  
登记类型：二级转移登记

核准日期：2006-03-02  
购房性质：购商品房  
转移方式：买卖

转让方权利人

序号	权利人	证件类型	证件号码	转让份额
1	法人			

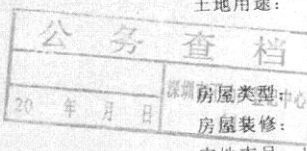
受让方权利人

序号	权利人	证件类型	证件号码	份额
1	姚长海	身份证	342601700505065	100%

房屋

宗地号：A314-0141  
宗地代码：440306602026GB00020  
土地位置：宝安区沙井街道中心区  
土地所有权来源：拍卖  
楼名称及栋号：富通\*丽沙花都F栋  
房号：F2座701  
房屋性质：商品房  
房屋用途：住宅  
房屋结构：框架结构

土地等级：  
土地用途：商住混合用地



预售权利人(卖方)：深圳市富通房地产开发有限公司

预售权利人(买方)：姚长海

用地面积：平方米  
分摊公用面积：平方米  
登记价人民币：527078 元 港币  
使用年限：70 年，从2002年11月9日至2072年11月8日

建筑面积：126.86 平方米  
分摊基底面积：平方米  
元 美元 元

产权证附记

市场商品房。

该业主于2004年7月15日向深圳市富通房地产集团有限公司(原深圳市富通房地产开发有限公司)购买商品。以下空白



## 房地产估价机构营业执照



# 营业执照 (副本)

统一社会信用代码 91440300192241473B

**名称** 深圳市广衡房地产土地资产评估顾问有限公司

**主体类型** 有限责任公司

**住所** 深圳市南山区粤海街道科技园南区泰邦科技大厦18楼 1805房

**法定代表人** 唐剑波

**成立日期** 1993年08月24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



2017 年 06 月 30 日

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制





## 房地产估价机构资质证书







## 注册房地产估价师证书

<p>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.</p>  <p>发证机关 No. 00143816</p>	 <p>姓名 / Full name <b>刘晓兰</b></p> <p>性别 / Sex <b>女</b></p> <p>身份证件号码 / ID No. <b>432524197901083304</b></p> <p>注册号 / Registration No. <b>4420130085</b></p> <p>执业机构 / Employer <b>深圳市广衡房地产土地资产评估顾问有限公司</b></p> <p>有效期至 / Date of expiry <b>2019-7-18</b></p> <p>持证人签名 / Bearer's signature</p>
--	---

<p>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.</p>  <p>发证机关 No. 00154960</p>	 <p>姓名 / Full name <b>朱亮</b></p> <p>性别 / Sex <b>男</b></p> <p>身份证件号码 / ID No. <b>430321198206288519</b></p> <p>注册号 / Registration No. <b>4420120047</b></p> <p>执业机构 / Employer <b>深圳市广衡房地产土地资产评估顾问有限公司</b></p> <p>有效期至 / Date of expiry <b>2021-5-23</b></p> <p>持证人签名 / Bearer's signature</p>
---	--