

房地产估价报告

估价报告编号：深永评字 F（2021）030 号

估价项目名称：深圳市坪山新区坪山街道心海城一期 08 地块 1 栋 A 座 A2808、坪山区坪山街道中山大道北面，振环路东面龙光玖云著大楼 1 号楼 1109 房产市场价值评估

估价委托人：深圳市罗湖区人民法院

房地产估价机构：深圳市永信资产评估房地产估价有限公司

注册房地产估价师：罗武界（注册号：4420190117）

钱 军（注册号：4420020066）

估价报告出具日期：2021 年 3 月 31 日

致估价委托人函

深圳市罗湖区人民法院：

承蒙委托，我对深圳市坪山新区坪山街道心海城一期 08 地块 1 栋 A 座 A2808、坪山区坪山街道中山大道北面，振环路东面龙光玖云著大楼 1 号楼 1109 房产的市场价值进行评估，价值时点为 2021 年 3 月 25 日，估价目的是为贵院执行案件提供价值参考依据。

我公司估价人员在实地查勘的基础上，根据房地产估价规范、标准及相关的现行法律法规和政策，结合估价委托人提供的资料以及我司掌握的市场资料、估价经验等，依据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，选取比较法，对影响估价对象价值的因素进行综合分析，评定估价对象于价值时点 2021 年 3 月 25 日在满足本估价报告假设和限制条件下的评估值为人民币 4,360,600.00 元，大写人民币肆佰叁拾陆万零陆佰元整。详见下表：

序号	房地产名称	房屋用途	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估值 (元)
1	心海城一期 08 地块 1 栋 A 座 A2808	住宅	94.41	35,660.00	3,366,700.00
2	龙光玖云著大楼 1 号楼 1109	办公	36.69	27,090.00	993,900.00
合 计			131.10		4,360,600.00

上述评估值为估价对象在完全产权条件下的市场价值，包含占用范围内的土地的价值，未考虑估价对象权利人所欠付的抵押、担保、物业管理费等对其价值的影响。

深圳市永信资产评估房地产估价有限公司

法定代表人：

二〇二一年三月三十一日

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	(6)
(九) 估价方法	(7)
(十) 估价结果	(8)
(十一) 注册房地产估价师	(8)
(十二) 实地查勘期	(8)
(十三) 估价作业期	(8)
四、附件	(9)
(一) 估价对象位置图	
(二) 估价对象照片选登	
(三) 估价对象权属证明复印件	
(四) 司法鉴定委托书及承诺书复印件	
(五) 房地产估价机构营业执照复印件	
(六) 房地产估价机构估价资质证书复印件	
(七) 注册房地产估价师资格证书复印件	

一、估价师声明

我们郑重声明：

1、参与本次估价的注册房地产估价师已按照国家现行估价规范关于估价职业道德的要求，勤勉尽责地开展估价业务。

2、注册房地产估价师在估价报告中对事实的说明是真实的和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

3、本估价报告中的分析、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假设和限制条件的限制。

4、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、估价委托人估价利害关系人没有偏见。

5、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，撰写估价报告。

6、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

7、当评估的假设限制条件与权利部门的登记信息不符时，应以权利部门的信息为准，本报告评估结果可能因此而发生变化或需要重新评估。

8、由于市场价格、国家相关经济政策的变化，以及拍卖或变卖时拍卖费、税金、变现时间等各种因素的影响，本评估对象可能实现的实际成交价格与本评估价值有差异，请报告使用者注意市场风险，谨慎使用。

二、估价假设和限制条件

一、估价的假设条件

1、一般假设

①估价人员对估价委托人提供的深圳市不动产权预售备案登记查询表、不动产抵押登记查询表及深圳市不动产登记中心不动产查封（备案）表、深圳市房地产买卖合同（预售）复印件进行了检查，假设其合法取得，并以此确认的房地产用途、建筑面积评估估价对象的价值。

②本报告出具的估价结果未考虑国家宏观经济政策发生重大变化及遇到自然力和其他不可抗力可能对估价对象价格造成的影响。

③估价对象不考虑特殊买家的额外出价。

④估价对象在缴纳国家规定有关费用后能在公开市场上自由转让。

⑤查勘时仅对房屋进行一般性查勘，因专业限制，无法对其进行结构测试，因此，无法确定其是否有无内部缺损，本次评估设定其结构是安全的。

⑥假设估价对象均为合法使用和按现行用途继续使用。

2、未定事项假设

由于客观条件限制，未能进入估价对象室内查看，房屋朝向假设为普通朝向，户型假设为普通户型，房屋室内装修假设为普通装修。

3、背离事实假设

本次估价未考虑估价对象或有的抵押、担保、其他优先受偿权及查封因素。

4、不相一致假设

无。

5、依据不足假设

本次估价对象尚未办理不动产权证书，本次估价仅根据估价委托人提供的深圳市不动产权预售备案登记查询表、不动产抵押登记查询表及深圳市不动产登记中心不动产查封（备案）表、深圳市房地产买卖合同（预售）进行估价。

二、估价的限制条件

1、对于估价对象的权属，以估价委托人提供的深圳市不动产权预售备案登记查询表、不动产抵押登记查询表及深圳市不动产登记中心不动产查封（备案）表、深圳市房地产买卖合同（预售）资料为依据，本次估价以上述权属资料于价值时点合法有效为假设前提。

2、本次估价结果未考虑估价对象所欠负的抵押、担保、租赁等可能影响其价值的因素限制；未考虑国家宏观经济政策发生变化、将来市场价格的波动变化及遇到自然力和其它不可抗力时可能对房地产价格产生的影响；未考虑将估价对象按拍卖或其它特殊方式处置时，因变现方式或价格折让等因素导致的价格变化。

3、本报告中所展示的地图及证件仅是为形象直观地讨论问题，不能作为测量成果以用作他用，也不允许把它们与本报告分开来单独使用。本报告不可作为任何形式的产权证明文件。

4、本估价报告仅供估价委托人在本次估价目的下使用，不对其它用途负责，本公司不承担任何第三者使用本报告书的任何部分内容的责任。

5、本报告书含若干附件，与报告书正文具同等效力，不可分割对待，本报告必须完整使用方为有效，对使用本报告中的部分内容导致的可能发生的损失，我们不承担责任，同时未经我司书面同意，本报告书全部或部分内容不得公开发表，也不得向相关登记或备案部门以外的单位或个人提供。

6、如无特别说明，本估价报告中所使用的货币为人民币。

7、本估价报告在市场没有较大波动情况下使用期限为自报告出具之日起一年，若超过使用期限或市场发生较大波动时，需要重新评估。

三、估价结果报告

(一) 估价委托人

单位名称：深圳市罗湖区人民法院

(二) 房地产估价机构

单位名称：深圳市永信资产评估房地产估价有限公司

法定代表人：庞朝晖

单位地址：深圳市福田区香蜜湖街道竹林社区紫竹七道 17 号求是大厦东座 1102-1105 单元

备案等级：壹级，证书编号：粤房估备字壹 0200005

电话：(0755)83633745

(三) 估价目的

目的是为贵院执行案件提供价值参考依据。

(四) 估价对象

1、估价对象范围

依据司法鉴定委托书，纳入本次估价对象范围为深圳市坪山新区坪山街道心海城一期 08 地块 1 栋 A 座 A2808、坪山区坪山街道中山大道北面，振环路东面龙光玖云著大楼 1 号楼 1109 房产。

2、估价对象房产权益状况

3、依据深圳市房地产买卖合同（预售）、不动产抵押登记查询表及深圳市不动产登记中心不动产查封（备案）表复印件，估价对象深圳市坪山新区坪山街道心海城一期 08 地块 1 栋 A 座 A2808 权益状况登记信息如下：

房地产名称	深圳市坪山新区坪山街道心海城一期 08 地块 1 栋 A 座 A2808
预售合同号	深（龙）网预买字（2017）第 3513 号
买受人	温展炬
土地位置	深圳市坪山新区坪山街道坪环路以西，比亚迪路以北
宗地号	G11208-8087
土地面积	14506.25 平方米
土地用途	二类居住用地
土地使用权期限	自 2015 年 7 月 8 日起至 2085 年 7 月 7 日止
房屋用途	住宅

建筑面积	94.41 平方米
套内建筑面积	71.15 平方米
购房总价款	2881486 元
合同日期	2017-4-1
抵押查封情况	有抵押、有查封

依据深圳市不动产权预售备案登记查询表复印件，估价对象深圳市坪山区坪山街道中山大道北面，振环路东面龙光玖云著大楼 1 号楼 1109 权益状况登记信息如下：

房地产名称	深圳市坪山区坪山街道中山大道北面，振环路东面龙光玖云著大楼 1 号楼 1109
预售证号	深房许字（2016）坪山 006 号
批准时间	2017-3-9
开发商	深圳市骏腾置业有限公司
买方姓名	温展炬
宗地号	G11336-0063
用途	办公
合同号	深（龙）网预买字（2017）第 6163 号
合同价款	988216 元
建筑面积	36.69 平方米
套内面积	27.82 平方米
是否备案	是
备案日期	2017-5-22

4、建筑物状况

估价对象名称	深圳市坪山新区坪山街道心海城一期 08 地块 1 栋 A 座 A2808	深圳市坪山区坪山街道中山大道北面，振环路东面龙光玖云著大楼 1 号楼 1109
评估层/总楼层	28 层/32 层	11 层/22 层
主要设施设备	电梯，水电等。	电梯，水电等。
使用与维护	住宅楼盘，维护正常。	办公、商务公寓楼盘，维护正常。

由于客观条件限制，未能进入估价对象室内查看，房屋朝向假设为普通朝向，户型假设为普通户型，房屋室内装修假设为普通装修。

5、区位状况

估价对象名称	深圳市坪山新区坪山街道心海城一期 08 地块 1 栋 A 座 A2808	深圳市坪山区坪山街道中山大道北面，振环路东面龙光玖云著大楼 1 号楼 1109
位置	深圳市坪山区坪山街道	深圳市坪山区坪山街道

交通	小区临近比亚迪路、坪环路，道路通达度较高，周边有坪山心海城总站、大万世居等公交站台，有 B762 路、B811 路、M220 路、M294 路等公交线路经过，交通便捷度一般。	小区临近坪山大道、振环路，道路通达度高，有深业东城国际、坪山天虹等公交站台，有 833 路、941 路、B678 路、E22 路等公交线路经过，交通便捷度较高。
环境	附近多住宅小区，周边有市场，学校，银行，医院，公园，体育中心等，市政配套设施较齐全。	附近多住宅小区及写字楼，周边有商场，学校，银行，医院等，市政配套设施较齐全。

（五）价值时点

本次估价以实地查勘之日为价值时点，即二〇二一年三月二十五日。

（六）价值类型

本次估价的类型类型为市场价值。

市场价值是指估价对象经适当营销后，有熟悉情况、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。

（七）估价原则

1、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。

2、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。

3、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。

4、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。

5、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。

（八）估价依据

1、《中华人民共和国物权法》中华人民共和国主席令第 62 号；

2、《中华人民共和国城市房地产管理法》（根据 2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正）；

3、《中华人民共和国土地管理法》（根据 2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正）；

4、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）；

5、国务院、建设部、国土资源部及广东省和深圳市有关法律法规和政策；

6、深圳市不动产权预售备案登记查询表、不动产抵押登记查询表及深圳市不动产登记中心不动产查封（备案）表、深圳市房地产买卖合同（预售）；

7、《广东省深圳市罗湖区人民法院司法鉴定委托书》；

8、估价人员实地勘察所获得的估价对象实况资料；

9、估价机构及估价人员掌握的其他相关信息资料；

10、当地近期房地产市场交易资料及技术参数。

（九）估价方法

根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015），通行的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。

比较法：是选取一定数量发生过交易且符合一定条件的与估价对象相似的房地产，然后将它们与估价对象进行比较，对它们的成交价格进行适当的处理来求取估价对象价值的方法。

收益法也称收益资本化法、收益还原法。收益法是预测估价对象的未来正常收益，选择适当的报酬率或资本化率、收益乘数将其折现到价值时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

成本法是通过求取估价对象在价值时点的重新购置价格和折旧，然后将重新购置价格减去折旧来求取估价对象价值的方法。

假设开发法是将待估房地产的预期开发价格或价值，扣除预计的正常投入费用，正常税金及合理利润等，以此估算待估房地产的客观合理价格或价值的方法。

根据估价目的和估价原则，结合估价对象的特点以及估价人员对估价对象实地查勘和周边市场状况的调查资料等，本次估价采用比较法对委估房产进行评估。

比较法，比较法是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

期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。

计算公式为：评估价格=Σn（可比实例价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数）/n。

（十）估价结果

我公司估价人员在实地查勘的基础上，根据房地产估价规范、标准及相关的现行法律法规和政策，结合估价委托人提供的资料以及我司掌握的市场资料、估价经验等，依据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，选取比较法，对影响估价对象价值的因素进行综合分析，评定估价对象于价值时点 2021 年 3 月 25 日在满足本估价报告假设和限制条件下的评估值为人民币 4,360,600.00 元，大写人民币肆佰叁拾陆万零陆佰元整。详见下表：

序号	房地产名称	房屋用途	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估值 (元)
1	心海城一期 08 地块 1 栋 A 座 A2808	住宅	94.41	35,660.00	3,366,700.00
2	龙光玖云著大楼 1 号楼 1109	办公	36.69	27,090.00	993,900.00
合 计			131.10		4,360,600.00

上述评估值为估价对象在完全产权条件下的市场价值，包含占用范围内的土地的价值，未考虑估价对象权利人所欠付的抵押、担保、物业管理费等对其价值的影响。

（十一）注册房地产估价师

姓 名	注册号	签 名	签名日期
罗武界	4420190117		2021 年 3 月 31 日
钱 军	4420020066		2021 年 3 月 31 日

（十二）实地查勘期

2021 年 3 月 25 日。

（十三）估价作业期

2021 年 3 月 25 日至 2021 年 3 月 31 日。

四、附 件

- 一、 估价对象位置图
- 二、 估价对象照片选登
- 三、 估价对象权属证明复印件
- 四、 司法鉴定委托书及承诺书复印件
- 五、 房地产估价机构营业执照复印件
- 六、 房地产估价机构估价资质证书复印件
- 七、 注册房地产估价师资格证书复印件