

# 深圳市中项资产评估房地产土地估价有限公司

ShenZhen China-Project Assets. Real-Estate And Land Appraisal Co., Ltd.

## 涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：中评报字[2022]第（房）D005号

估价项目名称：深圳市罗湖区深港豪苑豪轩阁 6D、豪轩阁 7D、豪轩阁  
7E、名商阁 8F 共四套房地产于司法拍卖估价目的下的  
市场价格估价

估价委托人：深圳市罗湖区人民法院

房地产估价机构：深圳市中项资产评估房地产土地估价有限公司

注册房地产估价师：许春秋 注册号：2220060075

殷鹏烨 注册号：4420170155

估价报告出具日期：二〇二二年四月二十六日



# 深圳市中项资产评估房地产土地估价有限公司

ShenZhen China-Project Assets.Real-Estate And Land Appraisal Co.,Ltd.

## 致估价委托人函

深圳市罗湖区人民法院：

承蒙委托，我公司秉承独立客观公正原则，按照国家规定的技术标准和程序，安排注册房地产估价师组成专门小组，对深圳市深港工贸进出口公司名下的位于深圳市罗湖区深港豪苑豪轩阁 6D、豪轩阁 7D、豪轩阁 7E、名商阁 8F 共四套房地产进行了实地查勘与深入市场调研，在合理的假设下，经全面研究、分析、测算后，已形成房地产估价报告，现将估价基本情况与估价结果报告如下：

一、估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

二、估价对象：深圳市深港工贸进出口公司名下的位于深圳市罗湖区深港豪苑豪轩阁 6D、豪轩阁 7D、豪轩阁 7E、名商阁 8F 共四套房地产（范围为房屋建筑物及其所占用的土地使用权、规模为建筑面积合计为 519.58 平方米的房地产四套、用途为住宅、公寓式办公楼）。

三、价值时点：二〇二二年四月二十二日。

四、价值类型：市场价格。

五、估价方法：比较法、收益法。

六、估价结果：总值为人民币 22,429,903 元（大写人民币贰仟贰佰肆拾贰万玖仟玖佰零叁元整），详见《估价结果明细表》：

估价结果明细表

| 序号 | 估价对象名称     | 坐落     | 范围               | 房屋用途   | 权利人          | 产权证号 | 建筑面积 (m <sup>2</sup> ) | 估价单价 (元/m <sup>2</sup> ) | 估价总值 (元)   |
|----|------------|--------|------------------|--------|--------------|------|------------------------|--------------------------|------------|
| 1  | 深港豪苑豪轩阁 6D | 深圳市罗湖区 | 房屋建筑物及其所占用的土地使用权 | 住宅     | 深圳市深港工贸进出口公司 | —    | 143.98                 | 46,680                   | 6,720,986  |
| 2  | 深港豪苑豪轩阁 7D |        |                  | 住宅     |              | —    | 143.98                 | 46,680                   | 6,720,986  |
| 3  | 深港豪苑豪轩阁 7E |        |                  | 住宅     |              | —    | 150.26                 | 46,680                   | 7,014,137  |
| 4  | 深港豪苑名商阁 8F |        |                  | 公寓式办公楼 |              | —    | 81.36                  | 24,260                   | 1,973,794  |
| 合计 |            | —      | —                | —      | —            | —    | 519.58                 | —                        | 22,429,903 |

七、与估价结果和使用估价报告有关的特别提示

1、委托人提供的《深圳市房地产预售合同备案登记汇总表(二)》(复印件)中记载估价对象“深港豪苑豪轩阁 6D、7D”已进行预售登记，同时深圳市不动产登记中心出具

# 深圳市中项资产评估房地产土地估价有限公司

ShenZhen China-Project Assets. Real-Estate And Land Appraisal Co., Ltd.  
的《不动产登记信息查询结果告知单》中记载前述估价对象“未办理不动产权证书”，  
提请报告使用者注意。

2、由于各估价对象未办理产权证书，故本次估价对估价对象的、房地产坐落、房屋用途、建筑面积等以委托人提供的《深圳市房地产预售合同备案登记汇总表(二)》(复印件)中记载的信息为依据进行列示及测算；对各估价对象权利人以委托人提供的《司法鉴定委托书》中记载内容为依据进行列示。上述资料的合法性、真实性、完整性由委托人负责，如实际情况与此不符，估价结果需做相应调整。



# 深圳市中项资产评估房地产土地估价有限公司

ShenZhen China-Project Assets. Real-Estate And Land Appraisal Co., Ltd.

## 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 .....    | - 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 .....     | - 8 -  |
| (九) 估价方法 .....     | - 8 -  |
| (十) 估价结果 .....     | - 12 - |
| (十一) 估价人员 .....    | - 13 - |
| (十二) 实地查勘期 .....   | - 13 - |
| (十三) 估价作业期 .....   | - 13 - |
| 五、 附 件 .....       | - 14 - |

# 深圳市中项资产评估房地产土地估价有限公司

ShenZhen China-Project Assets. Real-Estate And Land Appraisal Co., Ltd.

## 一、估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

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，但受到本估价报告中已经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本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。

4、注册房地产估价师对本估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

5、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

6、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》以及与估价目的相应的房地产估价专项标准进行分析，形成意见和结论，撰写估价报告。

# 深圳市中项资产评估房地产土地估价有限公司

ShenZhen China-Project Assets. Real-Estate And Land Appraisal Co., Ltd.

## 二、估价假设和限制条件

### (一) 一般假设

- 1、估价对象产权明晰、手续齐全，可在公开市场上自由转让。
- 2、洽谈交易期间房地产价值将保持稳定。
- 3、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。
- 4、交易双方都具有完全市场信息，对交易对象具有必要的专业知识。
- 5、不考虑特殊买家的额外出价。

6、估价人员在实地查勘时，对房屋安全、质量缺陷、环境污染等影响估价对象的重大因素给予了必要关注，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对估价对象的建筑物基础和房屋结构进行鉴定、检测的情况下，本次估价假设其无基础、结构方面的重大质量问题，房屋安全且无环境污染。

7、本次估价所依据的估价委托人提供的估价对象权属、面积等资料进行了审慎检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予以核实的情况下，假设它们是合法、真实、准确和完整的。

### (二) 未定事项假设

1、委托人提供的《深圳市房地产预售合同备案登记汇总表(二)》(复印件)、《司法鉴定委托书》等资料未记载估价对象建成时间。经估价人员实地勘察及网上搜寻资料，估价对象竣工日期约为2003年9月，故本次估价以估价人员调查的竣工日期为准，即本次估价设定估价对象的建成时间为2003年9月。

2、委托人提供的《深圳市房地产预售合同备案登记汇总表(二)》(复印件)、《司法鉴定委托书》等资料未记载估价对象土地信息。经估价人员调查，估价对象宗地号为B203-0005，用途为商住混合用地，土地使用期限为自1989年3月16日至2039年3月15日，故本次估价以估价人员的调查为准，即本次估价设定估价对象的使用期限为自1989年3月16日至2039年3月15日，宗地号为B203-0005，用途为商住混合用地。

### (三) 背离事实假设

估价对象均存在查封情况。依据估价规范及估价目的，本次估价不考虑查封对估价对象价格的影响。

# 深圳市中项资产评估房地产土地估价有限公司

ShenZhen China-Project Assets. Real-Estate And Land Appraisal Co., Ltd.

## （四）不相一致假设

本报告无不相一致事项，故无不相一致假设。

## （五）依据不足假设

1、由于各估价对象未办理产权证书，故本次估价对估价对象的、房地产坐落、房屋用途、建筑面积等以委托人提供的《深圳市房地产预售合同备案登记汇总表(二)》（复印件）中记载的信息为依据进行列示及测算；对各估价对象权利人以委托人提供的《司法鉴定委托书》中记载内容为依据进行列示。上述资料的合法性、真实性、完整性由委托人负责，如实际情况与此不符，估价结果需做相应调整。

2、由于涉案当事人不配合，估价人员无法进入估价对象内部进行查勘，故本次估价设定估价对象住宅内部布局为四房两厅、室内装饰装修为普通装修；估价对象公寓式办公楼内部布局合理、室内装饰装修为普通装修。

## （六）估价报告使用限制

1、本报告确定的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，也不应当被视为对估价对象处置成交价格的保证。本估价报告估价结果总价为人民币 22,429,903 元（大写人民币贰仟贰佰肆拾贰万玖仟玖佰零叁元整），按照既定目的提供给估价委托人使用，若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后作必要调整甚至重新估价。

2、本报告包括致估价委托人函、估价师声明、估价假设和限制条件、估价结果报告和附件共五部分，必须完整使用方为有效，对部分使用本报告而导致的损失，我公司不承担责任。

3、本报告仅供估价委托人使用，未经我公司同意不得向估价委托人和估价报告审查部门之外的单位或个人提供；报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上。

4、本估价报告使用期限为一年，即在估价报告出具之日起一年内有效，估价结果可作估价对象于价值时点的市场价格参考，超过一年，需重新进行评估；在估价报告使用期限内，如果估价对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，估价结果应当进行相应调整后才可使用。

5、估价委托人应当按照法律规定和本报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用评估报告。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。

## （七）其他需说明的事项

# 深圳市中项资产评估房地产土地估价有限公司

ShenZhen China-Project Assets. Real-Estate And Land Appraisal Co., Ltd.

估价结果不包括转让时应缴纳的相关税费，也不包括可能存在的拖欠的物业管理费、水电费用等。



# 深圳市中项资产评估房地产土地估价有限公司

ShenZhen China-Project Assets. Real-Estate And Land Appraisal Co., Ltd.

## 三、估价结果报告

### (一) 估价委托人

名称：深圳市罗湖区人民法院

地址：深圳市沿河北路 2006 号罗湖区司法大厦

### (二) 房地产估价机构

机构名称：深圳市中项资产评估房地产土地估价有限公司

法定代表人：龚鹏

住所：深圳市福田区侨香三道国华大厦 28G

资质等级：壹级

资质证书编号：粤建房估深备[2017]0003 号

### (三) 估价目的

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

估价对象为深圳市罗湖区深港豪苑豪轩阁 6D、豪轩阁 7D、豪轩阁 7E、名商阁 8F 共四套房地产（建筑面积合计为 519.58 平方米），估价范围为房屋所有权及其分摊占用的土地使用权，以及房屋内部装修。根据委托人提供的《深圳市房地产预售合同备案登记汇总表(二)》(复印件)、《司法鉴定委托书》等资料，以及估价人员现场查勘的情况，可确定如下：

#### 1、估价对象实物状况

| 名称                        | 深港豪苑豪轩阁 6D                | 深港豪苑豪轩阁 7D                | 深港豪苑豪轩阁 7E                | 深港豪苑名商阁 8F               |
|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|--------------------------|
| 宗地号                       | B203-0005                 |                           |                           |                          |
| 分摊的土地面积 (m <sup>2</sup> ) | 143.98 平方米地上建筑物及所分摊的土地使用权 | 143.98 平方米地上建筑物及所分摊的土地使用权 | 150.26 平方米地上建筑物及所分摊的土地使用权 | 81.36 平方米地上建筑物及所分摊的土地使用权 |
| 四至                        | 东至嘉福苑，南至大信大厦，西至宝安南路，北至红桂路 |                           |                           |                          |
| 用途                        | 商住混合用地                    |                           |                           |                          |
| 形状                        | 不规则                       |                           |                           |                          |
| 地形地势                      | 地势平坦                      |                           |                           |                          |
| 土壤地质                      | 土壤未受污染、地基承载力及稳定性较好        |                           |                           |                          |
| 开发程度                      | 宗地红线外“六通”、红线内建有建筑物        |                           |                           |                          |
| 其他                        | -                         |                           |                           |                          |

# 深圳市中项资产评估房地产土地估价有限公司

ShenZhen China-Project Assets. Real-Estate And Land Appraisal Co., Ltd.

|         |                          |                          |                               |                            |                   |    |
|---------|--------------------------|--------------------------|-------------------------------|----------------------------|-------------------|----|
| 建筑物实物状况 | 建筑规模 (m <sup>2</sup> )   | 143.98                   | 143.98                        | 150.26                     | 81.36             |    |
|         | 建筑结构                     | 钢混结构                     |                               |                            |                   |    |
|         | 房屋现状用途                   | 住宅                       | 住宅                            | 住宅                         | 公寓式办公楼            |    |
|         | 设施设备                     | 水电、煤气管道、消防设施等齐全、电梯2部     | 水电、煤气管道、消防设施等齐全、电梯2部          | 水电、煤气管道、消防设施等齐全、电梯2部       | 水电、消防设施等齐全、电梯3部   |    |
|         | 物业管理                     | 良好                       | 良好                            | 良好                         | 良好                |    |
|         | 总层数及所在楼层                 | 总楼层为23层、估价对象位于第6层        | 总楼层为23层、估价对象位于第7层             | 总楼层为23层、估价对象位于第7层          | 总楼层为22层、估价对象位于第8层 |    |
|         | 层高                       | 未进入内部                    | 未进入内部                         | 未进入内部                      | 未进入内部             |    |
|         | 空间布局                     | 未进入内部                    | 未进入内部                         | 未进入内部                      | 未进入内部             |    |
|         | 维护状况                     | 维护及保养状况较好                | 维护及保养状况较好                     | 维护及保养状况较好                  | 维护及保养状况较好         |    |
|         | 成新率                      | 八成新                      | 八成新                           | 八成新                        | 八成新               |    |
|         | 装饰装修                     | 外墙                       | 涂料                            | 涂料                         | 涂料                | 涂料 |
|         |                          | 房间内部                     | 因涉案当事人不配合, 估价人员无法进入估价对象内部进行查勘 |                            |                   |    |
| 其他      | —                        | —                        | —                             | —                          |                   |    |
| 实物状况分析  | 估价对象土地和建筑物实物状况良好, 符合居住需求 | 估价对象土地和建筑物实物状况良好, 符合居住需求 | 估价对象土地和建筑物实物状况良好, 符合居住需求      | 估价对象土地和建筑物实物状况良好, 基本符合办公需求 |                   |    |

## 2、估价对象权益状况

| 名称        |                       | 深港豪苑豪轩阁 6D                      | 深港豪苑豪轩阁 7D                      | 深港豪苑豪轩阁 7E                      | 深港豪苑名商阁 8F                      |
|-----------|-----------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| 房地产基本信息   | 权利人                   | 深圳市深港工贸进出口公司                    |                                 |                                 |                                 |
|           | 产权证号                  | —                               | —                               | —                               | —                               |
|           | 备案日期                  | —                               | —                               | —                               | —                               |
| 土地权益状况    | 土地所有权状况               | 国有                              | 国有                              | 国有                              | 国有                              |
|           | 土地使用权人                | 深圳市深港工贸进出口公司                    |                                 |                                 |                                 |
|           | 土地使用权取得方式             | 出让                              | 出让                              | 出让                              | 出让                              |
|           | 土地使用年限/终止日期           | 50年, 从1989年3月16日至2039年3月15日止    |                                 |                                 |                                 |
|           | 共有情况                  | 单独所有                            | 单独所有                            | 单独所有                            | 单独所有                            |
|           | 其他                    | —                               | —                               | —                               | —                               |
| 建筑物权益状况   | 房屋面 (m <sup>2</sup> ) | 143.98                          | 143.98                          | 150.26                          | 81.36                           |
|           | 合同价款                  | —                               | —                               | —                               | —                               |
|           | 证载用途                  | 住宅                              | 住宅                              | 住宅                              | 公寓式办公楼                          |
|           | 竣工日期                  | 2003年9月                         | 2003年9月                         | 2003年9月                         | 2003年9月                         |
|           | 共有情况                  | 单独所有                            | 单独所有                            | 单独所有                            | 单独所有                            |
|           | 房屋性质                  | 市场商品房                           | 市场商品房                           | 市场商品房                           | 市场商品房                           |
| 房地产他项权利状况 | 抵押情况                  | 无                               | 无                               | 无                               | 无                               |
|           | 出租或占有情况               | 未进入内部                           | 未进入内部                           | 未进入内部                           | 未进入内部                           |
| 其他        |                       | 已查封                             | 已查封                             | 已查封                             | 已查封                             |
| 权益状况分析    |                       | 估价对象存在查封限制性权利, 查封机关为深圳市罗湖区人民法院。 | 估价对象存在查封限制性权利, 查封机关为深圳市罗湖区人民法院。 | 估价对象存在查封限制性权利, 查封机关为深圳市罗湖区人民法院。 | 估价对象存在查封限制性权利, 查封机关为深圳市罗湖区人民法院。 |

# 深圳市中项资产评估房地产土地估价有限公司

ShenZhen China-Project Assets. Real-Estate And Land Appraisal Co., Ltd.

## （五）价值时点

本报告的价值时点为二〇二二年四月二十二日，系根据实地查勘日期确定。

## （六）价值类型

本次估价采用的价值类型为估价对象在价值时点二〇二二年四月二十二日的房地产的市场价格。

市场价格是估价对象经适当营销后，由熟悉情况、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。其形成条件如下：

1、适当的营销——估价对象以适当的方式在市场上进行了展示，展示的时间长度可能随着市场状况而变化，但足以使估价对象引起一定数量的潜在买者的注意。

2、熟悉情况——买方和卖方都了解估价对象并熟悉行情，买方不是盲目地购买，卖方也不是盲目地出售。

3、谨慎行事——买方和卖方都是冷静、理性、谨慎的，没有感情用事。

4、不受强迫——买方和卖方都是出于自发需要进行交易的，买方不是急于购买（不是非买不可），卖方不是急于出售（不是非卖不可），同时买方不是被迫地从特定的卖方那里购买财产，卖方不是被迫地将估价对象卖给特定的买方。

5、公平交易——买方和卖方都是出于自己利益的需要进行估价对象交易的，没有诸如亲友之间、母子公司之间、业主与租户之间等特殊或特别的关系，不是关联交易。

## （七）估价原则

（一）独立、客观、公正原则，是指估价机构和估价师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。

（二）合法原则，是指估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。

（三）价值时点原则，是指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。

（四）替代原则，是指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。

（五）最高最佳利用原则，是指估价结果是在估价对象最高最佳利用状态下的价值或价格。

# 深圳市中项资产评估房地产土地估价有限公司

ShenZhen China-Project Assets. Real-Estate And Land Appraisal Co., Ltd.

## (八) 估价依据

### (一) 法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（自 2016 年 12 月 1 日起施行）；
2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019 年 08 月 26 日第三次修正）；
3. 《中华人民共和国土地管理法》（2019 年 08 月 26 日第三次修正）；
4. 《中华人民共和国民法典》（自 2021 年 1 月 1 日起实施）；
5. 《中华人民共和国城乡规划法》（自 2008 年 1 月 1 日起施行）；
6. 《财政部国家发展改革委关于清理规范一批行政事业性收费有关政策的通知》（财税〔2017〕20 号）；
7. 《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）；
8. 国家及深圳市其它有关房地产的政策和法规。

### (二) 技术规范、规章类依据

1. 中华人民共和国国家标准《房地产估价规范（GB/T50291-2015）》；
2. 《房地产估价基本术语标准（GB/T50899-2013）》；
3. 《关于印发〈涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）〉的通知》（中房学〔2021〕37 号）。

### (三) 委托人提供的资料

1. 《深圳市罗湖区人民法院司法鉴定委托书》；
2. 《深圳市房地产预售合同备案登记汇总表(二)》（复印件）。

### (四) 估价机构掌握的依据

- 1、《不动产登记信息查询结果告知单》；
- 2、估价人员实地查勘时获得的有关资料。

## (九) 估价方法

根据《房地产估价规范》，通行的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。比较法适用于同类房地产交易实例较多的估价；收益法适用于有收益或潜在收益的房地产估价；成本法适用于同类房地产没有交易或交易很少、且估价对象或同类房地产没有租金等经济收入的房地产估价；假设开发法适用于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房地产。

# 深圳市中项资产评估房地产土地估价有限公司

ShenZhen China-Project Assets. Real-Estate And Land Appraisal Co., Ltd.

## 1、估价方法的选取

注册房地产估价师深入细致地分析了估价对象的特点和实际状况，并研究了估价委托人提供的资料及注册房地产估价师掌握的资料，结合实地查勘和市场调研的结果，具体分析如下：

(1) 比较法的适用性分析：比较法为替代原理，以市场成交价格为导向。估价对象所在区域同类物业在价值时点有较多交易，具备采用比较法的基础条件，因此适宜采用比较法对估价对象进行评估。

(2) 收益法的适用性分析：收益法为预期原理，预期未来收益为导向。估价对象为住宅和办公物业，区域类房地产租赁市场活跃，据实地查勘及相关调查估价对象为持续出租经营，收益相对稳定，具潜在收益性及长期经营的可能条件，未来收益和风险都能较准确预测，故可以采用收益法估价；

(3) 成本法的适用性分析：成本法为生产费用价值论、重新开发建筑成本为导向，适用对象为：独立开发建设项目进行重新开发建设的、很少发生交易的房地产、没有收益或没有潜在收益的房地产。采用成本法难以反映估价对象此类交易较活跃的房地产的市场价值，因此不适宜采用成本法估价；

(4) 假设开发法的适用性分析：假设开发法是预期原理，预期未来收益为导向。适用于具有开发或再开发潜力，能够正常判断最佳开发利用方式、能够正确预测开发完成价值的物业。估价对象为已建成且已使用多年的房屋，不具备再开发条件，因此不适宜采用假设开发法；

综上所述，本次采用比较法、收益法评估估价对象价值。

比较法：是选取一定数量的可比实例，然后将它们与估价对象进行比较，根据其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。

收益法：是预测估价对象的未来收益，然后利用合适的报酬率或资本化率、收益乘数，将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

## 2、简要测算过程

### A、住宅（以“深港豪苑豪轩阁 6D”为例）

(1) 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，对可比实例成交价格建立比较基础，依次对可比实例成交价格进行交易情况修正、市场状况调整和房地产状况调整后得到估价对象比较价值。

# 深圳市中项资产评估房地产土地估价有限公司

ShenZhen China-Project Assets. Real-Estate And Land Appraisal Co., Ltd.

比较价值=可比实例成交价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×房地产状况调整系数

=可比实例成交价格×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）

针对估价对象的功能及特点，估价人员对与估价对象在同一区域内的类似房地产进行了市场调查和比较分析，从中选取可比性较强的三个实例，修正结果如下：

| 比较因素                               | 估价对象 | 可比实例一  |        | 可比实例二  |        | 可比实例三  |        |
|------------------------------------|------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
|                                    |      | 深港豪苑   |        | 深港豪苑   |        | 深港豪苑   |        |
|                                    |      | 得分     | 修正系数   | 得分     | 修正系数   | 得分     | 修正系数   |
| 交易价格                               | --   | 53,900 |        | 50,600 |        | 52,000 |        |
| 交易情况                               | 100  | 100    | 1.00   | 100    | 1.00   | 100    | 1.00   |
| 市场状况                               | 100  | 100    | 1.00   | 100    | 1.00   | 100    | 1.00   |
| 区位状况                               | 100  | 100    | 1.0000 | 102    | 0.9804 | 104    | 0.9615 |
| 实物状况                               | 100  | 101    | 0.9901 | 102    | 0.9804 | 102    | 0.9804 |
| 权益状况                               | 100  | 100    | 1.00   | 100    | 1.00   | 100    | 1.00   |
| 修正后价格                              |      | 53,366 |        | 48,636 |        | 49,018 |        |
| 比较价值(取整至个位)<br>(元/m <sup>2</sup> ) | 权重   | 1/3    |        | 1/3    |        | 1/3    |        |
|                                    |      | 50,340 |        |        |        |        |        |

(2) 收益法：综合考虑估价对象的具体情况和市场环境，结合房地产物业收益发展趋势，估价人员判定估价对象的净收益在未来的一定年期内将继续保持递增态势，一定年期后将保持固定水平。故采用全剩余寿命模式以下公式对其收益价值进行测算：

$$V = \frac{A_1}{(R_1 - g)} \times [1 - (\frac{1+g}{1+R_1})^n] + \frac{A_2}{R_2} \times [1 - \frac{1}{(1+R_2)^{n-t}}] \times \frac{1}{(1+R_1)^t}$$

上述公式中 V—收益价值      A<sub>1</sub>—增长期起始年净收益      A<sub>2</sub>—稳定期年净收益

R<sub>1</sub>—增长期报酬率      R<sub>2</sub>—稳定期报酬率      g—净收益增长率

n—收益年限      t—净收益增长年限

估价人员经过市场调研与估价对象相似房地产的市场租金，通过租赁收入测算有效毛收入，扣减包括房产税、房屋保险费、管理费用、维修费等维持房地产正常使用或营业的应由出租人负担的必要支出，确定净收益，采用全剩余寿命模式对其收益价值进行测算。计算如下：

$$V = \frac{681.40}{(4.0\% - 4.5\%)} \times [1 - (\frac{1+4.5\%}{1+4.0\%})^{15}] + \frac{1324.03}{4.5\%} \times [1 - \frac{1}{(1+4.5\%)^{16.9-15}}] \times \frac{1}{(1+4.0\%)^{15}}$$

=11,477 (元/平方米) (取整至个位)

# 深圳市中项资产评估房地产土地估价有限公司

ShenZhen China-Project Assets. Real-Estate And Land Appraisal Co., Ltd.

截至价值时点，估价对象的土地剩余使用年限为 16.90 年，剩余建筑物耐用年限为 41.41 年。估价对象的建筑物耐用年限长于土地剩余使用年限 24.51 年，因此我们应当考虑超期建筑物残值，即估价对象的估价值=估价对象收益价格+超期建筑物残值。

超期建筑物残值=建筑物重置成本×成新率

成新率=24.51/60=41%（取整）

故建筑物残值=5,500×41%=2247（元/平方米）

估价对象评估单价=估价对象收益价格+超期建筑物残值=11,477+2247=13,724（元/平方米）

估价对象收益价值单价=13,724（元/平方米）。

## B、办公

（1）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，对可比实例成交价格建立比较基础，依次对可比实例成交价格进行交易情况修正、市场状况调整和房地产状况调整后得到估价对象比较价值。

比较价值=可比实例成交价值×交易情况修正系数×市场状况调整系数×房地产状况调整系数

=可比实例成交价值×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）

针对估价对象的功能及特点，估价人员对与估价对象在同一区域内的类似房地产进行了市场调查和比较分析，从中选取可比性较强的三个实例，修正结果如下：

| 比较因素                               | 估价对象 | 可比实例一  |        | 可比实例二  |        | 可比实例三  |        |
|------------------------------------|------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
|                                    |      | 深港豪苑   |        | 庐山大厦   |        | 东方广场   |        |
|                                    |      | 得分     | 修正系数   | 得分     | 修正系数   | 得分     | 修正系数   |
| 交易价格                               | --   | 28300  |        | 25900  |        | 24400  |        |
| 交易情况                               | 100  | 100    | 1.00   | 100    | 1.00   | 100    | 1.00   |
| 市场状况                               | 100  | 100    | 1.00   | 100    | 1.00   | 100    | 1.00   |
| 区位状况                               | 100  | 101    | 0.9901 | 100.5  | 0.9950 | 101.5  | 0.9852 |
| 实物状况                               | 100  | 102    | 0.9804 | 100.5  | 0.9950 | 101.5  | 0.9852 |
| 权益状况                               | 100  | 100    | 1.00   | 100    | 1.00   | 100    | 1.00   |
| 修正后价格                              |      | 27,471 |        | 25,642 |        | 23,683 |        |
| 比较价值(取整至个位)<br>(元/m <sup>2</sup> ) | 权重   | 1/3    |        | 1/3    |        | 1/3    |        |
|                                    |      | 25,599 |        |        |        |        |        |

（2）收益法：综合考虑估价对象的具体情况和市场环境，结合房地产物业收益发展趋势，估价人员判定估价对象的净收益在未来的一定年期内将继续保持递增态势，一

# 深圳市中项资产评估房地产土地估价有限公司

ShenZhen China-Project Assets. Real-Estate And Land Appraisal Co., Ltd.

定年期后将保持固定水平。故采用全剩余寿命模式以下公式对其收益价值进行测算：

$$V = \frac{A_1}{(R_1 - g)} \times [1 - (\frac{1+g}{1+R_1})^n] + \frac{A_2}{R_2} \times [1 - \frac{1}{(1+R_2)^{n-t}}] \times \frac{1}{(1+R_1)^t}$$

上述公式中 V—收益价值      A<sub>1</sub>—增长期起始年净收益      A<sub>2</sub>—稳定期年净收益

R<sub>1</sub>—增长期报酬率      R<sub>2</sub>—稳定期报酬率      g—净收益增长率

n—收益年限      t—净收益增长年限

估价人员经过市场调研与估价对象相似房地产的市场租金，通过租赁收入测算有效毛收入，扣减包括房产税、房屋保险费、管理费用、维修费等维持房地产正常使用或营业的应由出租人负担的必要支出，确定净收益，采用全剩余寿命模式对其收益价值进行测算。计算如下：

$$V = \frac{787.98}{(5.0\% - 4.5\%)} \times [1 - (\frac{1+4.5\%}{1+5.0\%})^{15}] + \frac{1529.73}{5.5\%} \times [1 - \frac{1}{(1+5.5\%)^{16.9-15}}] \times \frac{1}{(1+5.0\%)^{15}}$$

=12,183 (元/平方米) (取整至个位)

根据相关政策，非住宅用地土地使用权到期后，地上建筑物无偿收回，故本次估价不计长于土地剩余使用年限的建筑物价值。则：

估价对象收益价值单价=12,183(元/平方米)。

## (十) 估价结果

估价对象通过比较法、收益法两种方法的分析计算，其结果差异较大，我们认为收益法以预期原理为基础从未来收益的角度考虑，其收益价值立足于估价师对房地产未来的收益和风险的预测，具有可行性；而比较法是通过价值时点房地产市场可比实例的成交价格的基础上进行修正来确定估价对象价值的，取值依据及估价结果更为可靠，故本次取比较法权重为 90%，收益法权重为 10%作为最终估价结果。则：

住宅估价单价=50,340×90%+13,724×10%=46,680 (元/平方米) (取整至十位)

办公估价单价=25,599×90%+12,183×10%=24,260 (元/平方米) (取整至十位)

综上所述，估价对象于价值时点二〇二二年四月二十二日，在与假设和限制条件一致情况下的市场价格为：总值为人民币 22,429,903 元（大写人民币贰仟贰佰肆拾贰万玖仟玖佰零叁元整）如下表：



# 深圳市中项资产评估房地产土地估价有限公司

ShenZhen China-Project Assets. Real-Estate And Land Appraisal Co., Ltd.

## 估价结果明细表

| 序号 | 估价对象名称     | 坐落     | 范围               | 房屋用途   | 权利人          | 产权证号 | 建筑面积 (m <sup>2</sup> ) | 估价单价 (元/m <sup>2</sup> ) | 估价总值 (元)   |
|----|------------|--------|------------------|--------|--------------|------|------------------------|--------------------------|------------|
| 1  | 深港豪苑豪轩阁 6D | 深圳市罗湖区 | 房屋建筑物及其所占用的土地使用权 | 住宅     | 深圳市深港工贸进出口公司 | —    | 143.98                 | 46,680                   | 6,720,986  |
| 2  | 深港豪苑豪轩阁 7D |        |                  | 住宅     |              | —    | 143.98                 | 46,680                   | 6,720,986  |
| 3  | 深港豪苑豪轩阁 7E |        |                  | 住宅     |              | —    | 150.26                 | 46,680                   | 7,014,137  |
| 4  | 深港豪苑名商阁 8F |        |                  | 公寓式办公楼 |              | —    | 81.36                  | 24,260                   | 1,973,794  |
| 合计 |            | —      | —                | —      | —            | —    | 519.58                 | —                        | 22,429,903 |

上述估价结果为市场价格，不包含转让时应缴纳的相关税费和可能存在的拖欠的物业管理费、水电费用等。

### (十一) 估价人员

#### 1、执行估价的注册房地产估价师

| 姓名  | 注册号        | 签名  | 签名日期      |
|-----|------------|-----|-----------|
| 许春秋 | 2220060075 | 许春秋 | 2022.4.26 |
| 殷鹏辉 | 4420170155 | 殷鹏辉 | 2022.4.26 |

#### 2、协助估价的人员

| 姓名 | 相关资格或职称 | 签名 | 签名日期      |
|----|---------|----|-----------|
| 刘毅 | 估价人员    | 刘毅 | 2022.4.26 |

### (十二) 实地查勘期

估价人员对估价对象实地查勘期为自进入估价对象现场之日二〇二二年四月二十二日至完成实地查勘之日二〇二二年四月二十二日。

### (十三) 估价作业期

自受理估价委托之日二〇二二年四月十三日起至估价报告出具之日二〇二二年四月二十六日止。

# 深圳市中项资产评估房地产土地估价有限公司

ShenZhen China-Project Assets. Real-Estate And Land Appraisal Co., Ltd.

## 五、附 件

- 1、《深圳市罗湖区人民法院司法鉴定委托书》(复印件);
- 2、估价对象位置图(复印件);
- 3、估价对象实地查勘情况及估价对象状况照片;
- 4、估价对象权属证明(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、注册房地产估价师注册证书(复印件);

# 广东省深圳市罗湖区人民法院

## 司法鉴定委托书

(2022)深罗法技鉴字第101号

|      |   |    |        |
|------|---|----|--------|
| 委托机构 | 深圳市中项资产评估房地产估价有限公司  |    |        |
| 委托类别 | 评估  |    |        |
| 案号   | (2022)粤0303执恢86号  | 案由 | 借款合同纠纷 |
| 委托事项 | 对被执行人深圳市深港工贸进出口公司名下位于广东省深圳市罗湖区深港豪苑豪轩阁6D、7D房产【预售合同号:990198、990197】，广东省深圳市罗湖区深港豪苑豪轩阁7E房产，广东省深圳市罗湖区深港豪苑名商阁8F房产【预售合同号:2066217】，共计4套房产的市场价值进行评估。   |    |        |
| 鉴定目的 | 查明案件事实需要。   |    |        |
| 简要案情 | 借款合同纠纷。   |    |        |
| 移送材料 | 执行通知书、执行裁定书、备案登记表复印件各一份。  |    |        |
| 鉴定要求 | <ol style="list-style-type: none"><li>1. 请登陆广东法院网的司法技术辅助网查阅相关规定，不得违反。</li><li>2. 必须独立、客观、科学地完成委托；</li><li>3. 时限：当事人缴费之日起30日内出具专业结论报告，超过时限须办理延时申请；无故超期将依据《广东省司法委托中介机构诚信管理细则》予以处罚；</li><li>4. 同意受理委托并愿意满足委托要求时请回复受理通知；</li><li>5. 受理中遇到问题可随时与法院委托人联系，不得直接与本案其他任何一方联系；</li><li>6. 鉴定人出具的鉴定书，应当具有下列内容：委托法院的名称、委托鉴定的内容及要求、鉴定材料、鉴定所依据的原理及方法、对鉴定过程的说明、鉴定意见、承诺书。鉴定书应当由鉴定人签名或盖章，并附鉴定人的相应资格证明。委托机构鉴定的，鉴定书应当由鉴定机构盖章，并由从事鉴定的人员签名。</li></ol> |    |        |
| 备注   | <ol style="list-style-type: none"><li>1、移送材料是原件的须注明原件，鉴定报告书应根据当事人人数提交相应的份数；</li><li>2、联系地址：深圳市罗湖区沿河北路2000号司法大厦1611室。<br/>电子邮箱：lhfysjt@szcourt.gov.cn</li></ol>  |    |        |

联系人：李业旺

联系电话：0755-25038265、25420075

接受委托签名及时间：

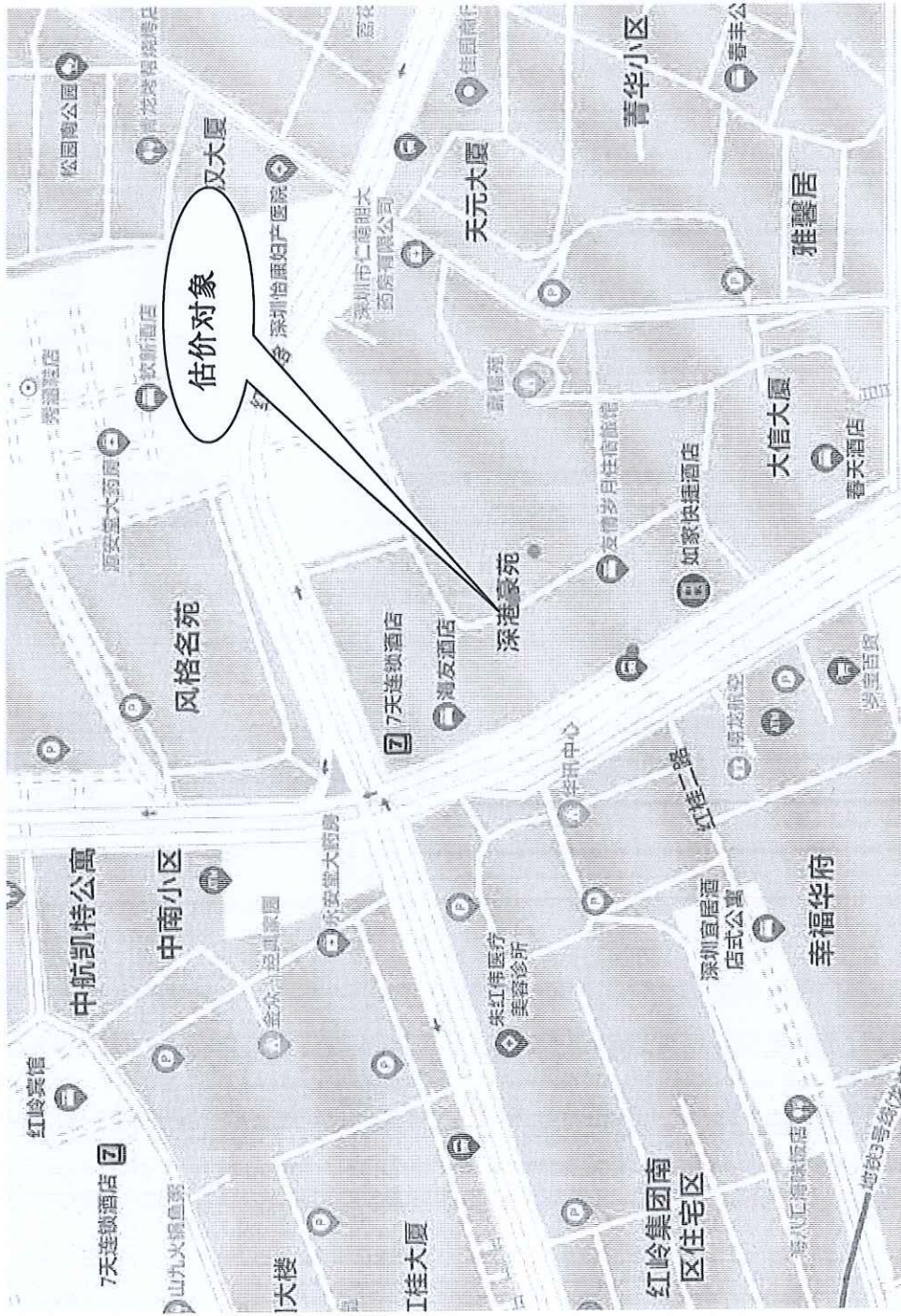
黄明君 15815581893

2022.4.13

法院盖章：2022年4月13日



估价对象位置示意图



估价对象实地查勘情况及估价对象状况照片



深港豪苑豪轩阁外观



豪轩阁单元门



豪轩阁电梯



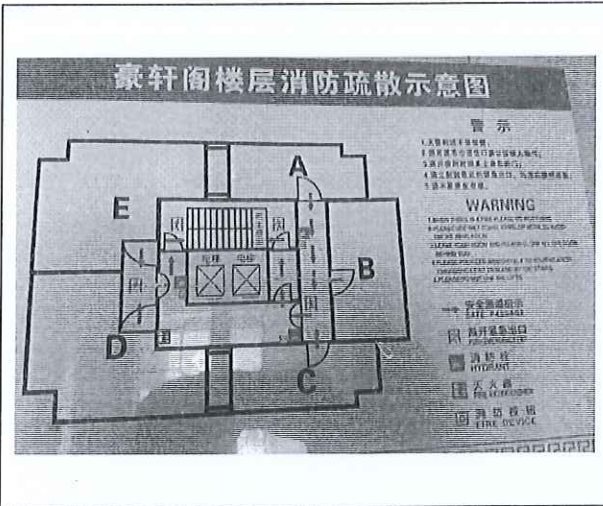
豪轩阁 6D



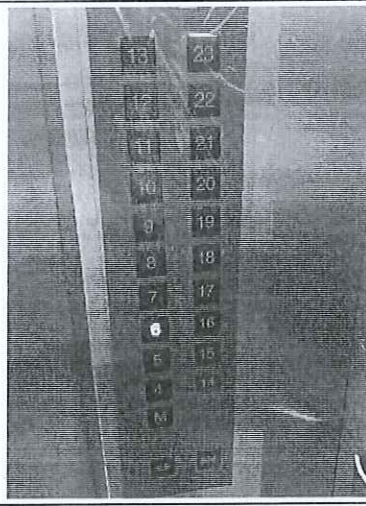
豪轩阁 7D



豪轩阁 7E



豪轩阁楼层分布图



豪轩阁电梯



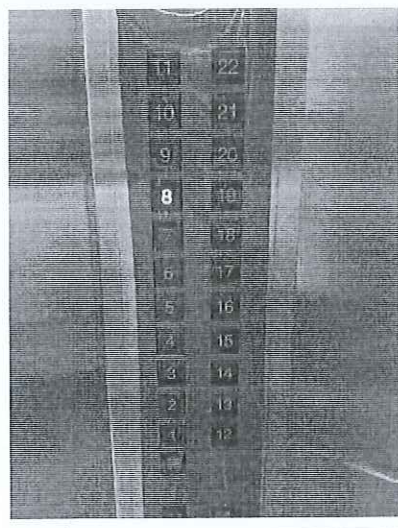
深港豪苑名商阁外观



名商阁单元门



名商阁电梯



名商阁电梯



名商阁楼层分布图



名商阁 8 楼走廊



周边环境



深港豪苑整体外观







## 不动产登记信息查询结果告知单

经查询，坐落于罗湖区深港豪苑豪轩阁6D，权属证号<sub>二</sub>，在深圳市的不动产登记信息结果如下：

## 查封登记信息

| 查封编号   | 查封机关       | 查封文号                  | 查封被执行人       | 查封期限                     |
|--|------------|-----------------------|--------------|--------------------------|
| CF-01000010763   | 深圳市罗湖区人民法院 | (2019)粤0303执恢233-238号 | 深圳市深港工贸进出口公司 | 从2019年12月10日到2022年12月09日 |
| 查封说明   |            |                       |              |                          |
| 经经办文系统，深港豪苑已办理房地产初始登记，该项目由深圳市深港工贸进出口公司开发，深港豪苑豪晖阁8C、14A、18D、20E、豪轩阁6D、7D、7E、12D、17C、20B、21A、21B、名商阁8C号未办理不动产权证书。上述房产无查封、抵押、预告、异议、地役权及其他限制效力登记。  |            |                       |              |                          |
| 根据深圳市罗湖区人民法院(2019)粤0303执恢233-238号执行裁定书及协助执行通知书，办理深港豪苑豪晖阁8C、14A、18D、20E、豪轩阁6D、7D、7E、12D、17C、20B、21A、21B、名商阁8C号房产的预查封，被执行人为深圳市深港工贸进出口公司，查封期限三年，自2019年12月10日至2022年12月9日止。上述房产房号由法院提供，权属由法院确认，如有纠纷由法院协调解决。 |            |                       |              |                          |
| 解封日期   | 解封说明       |                       |              |                          |
| -  | -          |                       |              |                          |
| 轮候查封   |            |                       |              |                          |
| 查封文号   | 轮候查封机关     | 登记日期                  | 解除日期         |                          |
| -  | -          | -                     | -            |                          |

说明：

1. 经查深圳市不动产登记系统，不动产登记信息查询结果告知单截止时间为2022年04月22日16时55分。
2. 该查询结果包括上述证件号码或不动产坐落所关联的深圳市行政区范围内的不动产登记信息。
3. 查询申请人对上述信息中涉及的国家机密、个人隐私和商业秘密负有保密义务，请妥善保管，不得泄露给他人或不正当使用。



## 不动产登记信息查询结果告知单

经查询，坐落于罗湖区深港豪苑豪轩阁7D，权属证号二，在深圳市的不动产登记信息结果如下：

## 查封登记信息

| 查封编号   | 查封机关       | 查封文号                  | 查封被执行人       | 查封期限                     |
|--|------------|-----------------------|--------------|--------------------------|
| CF-01000010763   | 深圳市罗湖区人民法院 | (2019)粤0303执恢233-238号 | 深圳市深港工贸进出口公司 | 从2019年12月10日到2022年12月09日 |
| 查封说明   |            |                       |              |                          |
| <p>经查办文系统，深港豪苑已办理房地产初始登记，该项目由深圳市深港工贸进出口公司开发，深港豪苑豪晖阁8C、14A、18D、20E、豪轩阁6D、7D、7E、12D、17C、20B、21A、21B、名商阁8G号未办理不动产权证书。上述房产无查封、抵押、预告、异议、地役权及其他限制权力登记。</p> <p>根据深圳市罗湖区人民法院(2019)粤0303执恢233-238号执行裁定书及协助执行通知书，办理深港豪苑豪晖阁8C、14A、18D、20E、豪轩阁6D、7D、7E、12D、17C、20B、21A、21B、名商阁8G号房产的预查封，被执行人为深圳市深港工贸进出口公司，查封期限三年，自2019年12月10日至2022年12月9日止。上述房产房号由法院提供；权属由法院确认，如有纠纷由法院协调解决。</p> |            |                       |              |                          |
| 解封日期   |            | 解封说明                  |              |                          |
| -  |            | -                     |              |                          |
| 轮候查封   |            |                       |              |                          |
| 查封文号   | 轮候查封机关     |                       | 登记日期         | 解除日期                     |
| -  | -          |                       | -            | -                        |

说明：

1. 经查深圳市不动产登记系统，不动产登记信息查询结果告知单截止时间为2022年04月22日17时00分。
2. 该查询结果包括上述证件号码或不动产坐落所关联的深圳市行政区范围内的不动产登记信息。
3. 查询申请人对上述信息中涉及的国家机密、个人隐私和商业秘密负有保密义务，请妥善保管，不得泄露给他人或不正当使用。



(印章)

终端编号(打印人)：李峥

第1页 共1页

打印时间：2022-04-22 17:00:03

## 不动产登记信息查询结果告知单

经查询，坐落于罗湖区深港豪苑豪轩阁7E，权属证号-，在深圳市的不动产登记信息结果如下：

## 查封登记信息

| 查封编号   | 查封机关       | 查封文号                  | 查封被执行人       | 查封期限                     |
|--|------------|-----------------------|--------------|--------------------------|
| CF-01000010763   | 深圳市罗湖区人民法院 | (2019)粤0303执恢233-238号 | 深圳市深港工贸进出口公司 | 从2019年12月10日到2022年12月09日 |
| 查封说明   |            |                       |              |                          |
| <p>经查办文系统，深港豪苑已办理房地产初始登记，该项目由深圳市深港工贸进出口公司开发，深港豪苑豪晖阁8C、14A、18D、20E、豪轩阁6D、7D、7E、12D、17C、20B、21A、21B、名商阁8G号未办理不动产权证书。上述房产无查封、抵押、预告、异议、地役权及其他限制权力登记。</p> <p>根据深圳市罗湖区人民法院（2019）粤0303执恢233-238号执行裁定书及协助执行通知书，办理深港豪苑豪晖阁8C、14A、18D、20E、豪轩阁6D、7D、7E、12D、17C、20B、21A、21B、名商阁8G号房产的预查封，被执行人为深圳市深港工贸进出口公司，查封期限三年，自2019年12月10日至2022年12月9日止。上述房产房号由法院提供，权属由法院确认，如有纠纷由法院协调解决。</p> |            |                       |              |                          |
| 解封日期   |            | 解封说明                  |              |                          |
| -  |            | -                     |              |                          |
| 轮候查封   |            |                       |              |                          |
| 查封文号   | 轮候查封机关     | 登记日期                  | 解除日期         |                          |
| -  | -          | -                     | -            |                          |

说明：

1. 经查深圳市不动产登记系统，不动产登记信息查询结果告知单截止时间为2022年04月22日17时00分。
2. 该查询结果包括上述证件号码或不动产坐落所关联的深圳市行政区范围内的不动产登记信息。
3. 查询申请人对上述信息中涉及的国家机密、个人隐私和商业秘密负有保密义务，请妥善保管，不得泄露给他人或不正当使用。



终端编号（打印人）：李峰

第1页 共1页

打印时间：2022-04-22 17:00:18

## 不动产登记信息查询结果告知单

经查询，坐落于罗湖区深港豪苑名商阁8F，权属证号-，在深圳市的不动产登记信息结果如下：

## 查封登记信息

| 查封编号   | 查封机关       | 查封文号                | 查封被执行人       | 查封期限                     |
|--|------------|---------------------|--------------|--------------------------|
| CF-01000015949   | 深圳市罗湖区人民法院 | (2021)粤0303执恢215号之五 | 深圳市深港工贸进出口公司 | 从2021年08月20日到2024年08月19日 |
| 查封说明   |            |                     |              |                          |
| 经查办公系统，深港豪苑已办理房地产初始登记，该项目由深圳市深港工贸进出口公司开发，深港豪苑豪晖阁8F号房产未办理不动产权证书。上述房产无抵押、查封、预告、异议、地役权及其他限制权力登记。根据深圳市罗湖区人民法院(2021)粤0303执恢215号执行裁定书及(2021)粤0303执恢215号之五协助执行通知书办理深港豪苑豪晖阁8F号房产的预查封，查封期限三年，自2021年8月20日至2024年8月19日止，被执行人为深圳市深港工贸进出口公司。上述房产房号由法院提供，权属由法院确认，如有纠纷由法院协调解决。 |            |                     |              |                          |
| 解封日期   | 解封说明       |                     |              |                          |
| -  | -          |                     |              |                          |
| 轮候查封   |            |                     |              |                          |
| 查封文号   | 轮候查封机关     | 登记日期                | 解除日期         |                          |
| (2021)粤0303执恢216-恢220号   | 深圳市罗湖区人民法院 | 2022-03-28          | -            |                          |

说明：

- 经查深圳市不动产登记系统，不动产登记信息查询结果告知单截止时间为2022年04月22日17时00分。
- 该查询结果包括上述证件号码或不动产坐落所关联的深圳行政区划范围内的不动产登记信息。
- 查询申请人对上述信息中涉及的国家机密、个人隐私和商业秘密负有保密义务，请妥善保管，不得泄露给他人或不正当使用。



(印章)

终端编号(打印人)：李峥

第1页 共1页

打印时间：2022-04-22 17:00:40



# 营业执照 (副本)

统一社会信用代码 91440300708458447T

名称 深圳市中项资产评估房地产土地估价有限公司  
类型 有限责任公司  
住所 深圳市福田区侨香三道国华大厦28G  
法定代表人 龚鹏  
成立日期 1998年10月29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. 商事主体应于每年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11月27日



# 房地产估价机构备案证书

证书编号：粤建房估深备  
[2017] 0003号

企业名称：深圳市中项资产评估房地产土地估价有  
限公司

统一社会信用代码：91440300708458447T

法定代表人：龚鹏

注册地 址：深圳市福田区侨香三道国华大厦28G

有 效 期：至 2023年07月22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  
查验

发证机关：广东省住房和城乡建设厅

发证日期：2020年07月23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. 00213585

姓名 / Full name

殷鹏焯

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

430581198812164978

注册号 / Registration No.

4420170155

执业机构 / Employer

深圳市中项资产评估房地产土地估价有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-08-04

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. 00189026

姓名 / Full name

许春秋

性别 / Sex

女



身份证件号码 / ID No.

220721197012090027

注册号 / Registration No.

2220060075

执业机构 / Employer

深圳市中项资产评估房地产土地估价有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-01-21

持证人签名 / Bearer's signature