

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

深圳市罗湖区人民法院委托评估项目  
深圳市宝安区西乡街道黄麻布社区李其伟名下私宅1栋房地产  
及其整栋装修工程之市场价值  
资产评估报告书

深融资评报字正(2022)SZ第090227号



RZY Appraisal

深圳市融泽源资产评估土地房地产估价有限公司

SHENZHEN RZY APPRAISAL CO. LTD

中国深圳红荔路四川大厦十五层

15/F, SiChuan Bldg, Hongli Road Shenzhen China

电话(Tel):0755-8367 3900

直线(Dir):8367 3269

传真(Fax):0755-8367 3073

邮政编码(Postcode):518028

## 目 录

声 明 .....	2
摘 要 .....	3
正 文 .....	5
一、委托方、产权持有者和委托方以外的其他评估报告使用者 .....	5
二、评估目的 .....	5
三、评估对象和评估范围 .....	5
四、评估基准日 .....	6
五、价值类型及其定义 .....	8
六、评估依据 .....	8
七、评估方法 .....	10
八、评估程序实施过程和情况 .....	10
九、评估结论 .....	13
十、特别事项说明 .....	13
十一、评估报告使用限制说明 .....	15
十二、评估报告提交日期 .....	16
附件：资产评估报告书的备查文件 .....	17

## 声 明

（一）本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

（二）委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

（三）资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

（四）资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

（五）资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

（六）资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

深圳市罗湖区人民法院委托评估项目  
深圳市宝安区西乡街道黄麻布社区李其伟名下私宅1栋房地产  
及其整栋装修工程之市场价值  
资产评估报告书

深融资评报字正(2022)SZ第090227号

摘 要

谨提请本报告书阅读者和使用者注意

本摘要内容来自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理解释评估结论，应认真阅读资产评估报告正文。本摘要单独使用可能会导致对评估结论的误解或误用。

一、委托方、委托方以外的其他评估报告使用者

委托人：为深圳市罗湖区人民法院（以下简称“罗湖法院”）；

产权持有者：李其伟；

身份证号：440301195308027515；

身份证住址：广东省深圳市罗湖区人民北路书院街11号1-301

委托方以外的其他评估报告使用者是资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、法规规定的其他报告使用者，除此之外的其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

二、评估目的

因深圳市罗湖区人民法院拟审理案件需要，对涉案资产位于深圳市宝安区西乡街道黄麻布社区李其伟名下私宅1栋房地产及其整栋装修工程价值于评估基准日的市场价值进行评估。

本次评估目的是为深圳市罗湖区人民法院依法审判工作提供市场价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

本次评估对象是深圳市宝安区西乡街道黄麻布社区李其伟名下私宅 1 栋房地产及其整栋装修工程。

本次评估范围是深圳市宝安区西乡街道黄麻布社区李其伟名下私宅 1 栋房地产及其整栋装修工程，各装修分项工程项目，详见附件一《资产评估明细表》。

评估对象和评估范围一致。

#### 四、价值类型及其定义

本次评估的价值类型为市场价值。

#### 五、评估基准日

本次评估基准日为 2022 年 09 月 16 日。

评估基准日确定是根据委托方审理案件需要，同时考虑与现场勘查日较接近等因素，经委托方确认后选择上述日期作为评估基准日。

#### 六、评估方法

根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，本次评估采用成本法进行评估。

#### 七、评估结论

经评估专业人员评定估算，评估对象在评估基准日的房地产及其整栋装修的评估总值为¥6,493,699 元（大写：人民币陆佰肆拾玖万叁仟陆佰玖拾玖元整），其中：房地产毛坯评估价值为¥6,073,526 元，整栋装修评估价值为¥420,173 元，具体评估结果详见附件《资产评估明细表》。

评估报告的特别事项说明和使用限制说明请参阅本资产评估报告正文。

评估报告日：2022 年 09 月 27 日。

本次评估结果按国家规定自评估报告提交之日起一年内有效。

以上内容摘自资产评估报告书，欲了解本评估项目的全部情况，应认真阅读资产评估报告书正文。

深圳市罗湖区人民法院委托评估项目  
深圳市宝安区西乡街道黄麻布社区李其伟名下私宅1栋房地产  
及其整栋装修工程之市场价值

资产评估报告书

正文

深圳市融泽源资产评估土地房地产估价有限公司接受深圳市罗湖区人民法院委托，以国家的有关法律、法规、制度和资产评估准则以及深圳市罗湖区人民法院提供的有关资料为依据，本着独立、客观、公正、科学的原则，以2022年09月16日为评估基准日，对涉案的位于深圳市宝安区西乡街道黄麻布社区李其伟名下私宅1栋房地产及其整栋装修工程之市场价值进行了评估。本评估项目分别采用比较法和成本法进行评估，本公司评估专业人员按照必要的评估程序对项目所涉及资产实施了实地查勘，对委估的评估对象在评估基准日所表现的市场价值作出了公允反映。现将评估有关情况和结果报告如下：

一、委托方、产权持有者和委托方以外的其他评估报告使用者

委托人：深圳市罗湖区人民法院（以下简称“罗湖法院”）；

产权持有者：李其伟；

身份证号：440301195308027515；

身份证住址：广东省深圳市罗湖区人民北路书院街11号1-301

委托方以外的其他评估报告使用者是资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、法规规定的其他报告使用者，除此之外的其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

二、评估目的

因深圳市罗湖区人民法院拟审理案件需要，对涉案资产位于深圳市宝安区西乡街道黄麻布社区李其伟名下私宅1栋房地产及其整栋装修工程价值于评估基准

日的市场价值进行评估。

本次评估目的是为深圳市罗湖区人民法院依法审判工作提供市场价值参考依据。

### 三、评估对象和评估范围

本次评估对象是委托方委估资产，位于深圳市宝安区西乡街道黄麻布社区李其伟名下私宅 1 栋房地产及其整栋装修工程。

本次评估范围是深圳市宝安区西乡街道黄麻布社区李其伟名下私宅 1 栋房地产及其整栋装修工程，各装修分项工程项目，详见附件一《资产评估明细表》。评估对象和评估范围一致，其基本情况如下：

#### （一）评估对象权利登记状况

评估对象名称	私宅 1 栋		
估价对象位置	深圳市宝安区西乡街道黄麻布社区		
不动产证号	深房地字第 5000232315 号		
权利人及份额	李其伟[100%]		
宗地代码	440306002001GC00301W00000000		
宗地号	A121-1007	土地所有权来源	集体所有
土地用途	乡村居住自留用地	土地等级	二级
房屋类型	多层	层数	3 层
基底面积 (m <sup>2</sup> )	190.91	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	497.83
房屋用途	私宅	登记价	人民币 398,264 元
附记	查封编号：CF-05000020050，查封机关：深圳市罗湖区人民法院；查封期限：从 2021-03-16 至 2024-03-15。		

#### （二）评估对象区位状况

位置状况	评估对象	私宅 1 栋
	坐落	深圳市宝安区西乡街道黄麻布社区
	四至	东至同富路，南至泰安路，西至学业路，北至黄麻布路
	与重要场所（设施）的距离	距深圳市黄麻布小学约 500 米，距黄麻布村公园约 800 米
	临街（路）状况	所在区域临同富路、黄麻布路
	所在楼幢	1 栋
	所在楼层/总楼层	第 1-3 层/共 3 层
交	道路状况	主要通行道路为同富路、黄麻布路等，路网密集，道路平坦。

	出入可利用交通工具	所在区域有“黄麻布总站、黄麻布”公交站约 160、390 米，有 603 路、M250、M335、M470 等多路公交到达，公交方便。
	交通管制情况	无
	停车方便程度	周边有停车场，停车较方便
环境状况	自然环境	区域绿地多，且有较好自然景观，环境好
	人文环境	无特殊人文设施与人文景观，人口密集，素质高，社会治安好
	景观	无特殊景观
外部配套设施	基础设施	六通（通上水、通下水、通电、通路、通讯、通燃气）
	公共服务设施	周边有黄麻布村公园、凤凰山公园、深圳市黄麻布小学、幼儿园、百货商场、酒店、医院、银行等，公共服务设施较完善。
居住社区成熟度		附近多为工业物业，少量居住物业有航天公寓、金乐丰公寓等住宅物业，居住环境一般，工业氛围较好。
区位状况综合分析		综上，估价对象所在区域交通方便，环境一般，基础设施齐全且保障率高，公共服务设施完善，居住成熟度较好。因而区位状况较好，对房价起着积极影响。

### （三）评估对象实物状况

估价对象名称	私宅 1 栋			
建筑面积 (m <sup>2</sup> )	497.83	建筑结构	钢混结构	
总楼层	共 3 层	评估楼层	整栋	
朝向	--	景观	一般	
房屋用途	私宅	实际用途	住宅	
平面布置	独门独院，带入户花园； 一层为 2 房 1 厅 1 卫 1 厨； 二层为 6 房 1 厅 1 卫； 三层为 3 房 1 卫，1 天台花园。			
通风采光	楼层较好，视野较好，通风采光较好			
装修情况	室外装修状况			
	外墙	大理石	窗户	铝合金窗
	外门	不锈钢大门	地面	碎大理石
	室内装修状况			
	一层	入户门为钢防盗门、内为木门， 天花为夹板造型吊顶，墙面为乳胶漆，地面为防滑地砖		



	二层至三层	天花为石膏吊角线，墙面为乳胶漆，地面为复合木地板		
	厨 房	天花为铝扣板，墙面为瓷片，地面为防滑地砖，整体厨柜		
	卫生间	天花为铝扣板，墙面为瓷片，地面为防滑地砖		
设施 设备	水 电	暗设	电 梯	无
	管道煤气	--	消 防	消防栓
使 用 与 维 护	竣工日期	自建	成新度	约八成新
	使用现状	自用		
	维护保养	处正常使用中，维护保养良好		
	物业管理	自行管理		
建筑物实物状况分析		综上，估价对象建筑物实物状况较好，对其价值起着积极影响		
土地 实物 状况 描述 与 分 析	四至	东至同富路，南至泰安路，西至学业路，北至黄麻布路		
	宗地形状	呈规则形状		
	开发程度	六通一平，地上建筑已竣工并投入使用		
	地形地势	坡度较小，较平坦		
	地质、土壤	地基承载力较好，地质条件良好，土壤无污染		
	土地实物状况分析	综上，估价对象土地实物状况较好，对其价值起着积极作用		

#### 四、评估基准日

本次评估基准日为 2022 年 09 月 16 日系现场勘查日。

评估专业人员根据深圳市罗湖区人民法院的委托，于与涉案的部分当事人共同在评估对象场地进行了现场勘查，并根据委托方要求确定上述评估基准日。

本评估报告的一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

#### 五、价值类型及其定义

本次评估的价值类型为市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

#### 六、评估依据

本所在本次评估工作中所遵循的国家、地方和部门的法律、法规以及评估

中参考的文件资料主要有：

(一)法律法规

- 1、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第四十六号）；
- 2、《中华人民共和国公司法》（根据 2018 年 10 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议《关于修改〈中华人民共和国公司法〉的决定》第四次修正）；
- 3、《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）；
- 4、《中华人民共和国企业所得税法》（2017 年 2 月 24 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十六次会议修正）；
- 5、《中华人民共和国增值税暂行条例》（根据 2017 年 11 月 19 日《国务院关于废止〈中华人民共和国营业税暂行条例〉和修改〈中华人民共和国增值税暂行条例〉的决定》第二次修订）；
- 6、《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部、国家税务总局令第 65 号）；
- 7、《资产评估行业财政监督管理办法》（中华人民共和国财政部令第 86 号；2019-01-02 中华人民共和国财政部令第 97 号修改）。

(二) 评估准则依据

- 1、《资产评估基本准则》（财资〔2017〕43 号）；
- 2、《资产评估职业道德准则》中评协〔2017〕30 号；
- 3、《资产评估执业准则——资产评估程序》中评协〔2018〕36 号；
- 4、《资产评估执业准则——资产评估报告》中评协〔2018〕35 号；
- 5、《资产评估执业准则——资产评估业务委托合同》中评协〔2017〕33 号；
- 6、《资产评估执业准则——资产评估档案》中评协〔2018〕37 号；
- 7、《资产评估执业准则——机器设备》中评协〔2017〕39 号；
- 8、《资产评估执业准则——不动产》中评协〔2017〕38 号；
- 9、《资产评估执业准则——资产评估方法》中评协〔2019〕35 号；
- 10、《资产评估执业准则——利用专家工作及相关报告》（中评协〔2017〕35 号）；

- 11、《资产评估机构业务质量控制指南》中评协（2017）46号；
- 12、《资产评估价值类型指导意见》中评协（2017）47号；
- 13、《资产评估对象法律权属指导意见》中评协（2017）48号。

### （三）经济行为依据

深圳市罗湖区人民法院评估委托书（2020）粤0303执26552号；

### （四）取价依据

- （1）深圳市装修装饰工程的市场价格信息；
- （2）2022年深圳市装饰工程定额耗费标准
- （3）深圳市各类物业建筑安装工程总造价标准
- （4）评估专业人员现场勘察资料及收集的其他搬迁费用相关参指标等。

### （五）权属依据

- 1、深圳市罗湖区人民法院评估委托书和评估机构的现场勘察记录；
- 2、深圳市罗湖区人民法院提供执行裁定书等相关复印件；
- 3、不动产权资料电脑查询结果表。

## 七、评估方法

### 1、评估方法的选取

本报告评估对象为深圳市宝安区西乡街道黄麻布社区李其伟名下私宅1栋房地产及整栋装修工程的市场价值，因此根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，本报告房地产部分采用比较法、构筑及装修部分采用成本法。

1.1、比较法是指将估价对象与在价值时点近期交易的类似房地产进行比较，并对类似房地产的已知价格进行交易日期、交易情况、区位、权益、实物状况等因素修正，以估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

1.2、重置成本指在现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评估资产所需要的全部成本作为被评估资产的重置价值，结合估价对象的成新率、折旧率，计算出评估价值或折旧的一种评估方法。

### 2、具体评估思路

2.1、主体工程部分：评估对象为私宅物业，土地所有权来源为集体所有，并

已取得了《房地产证》根据委托方要求，评估对象主体工程价值及其整体装修价值分开。本报告采用比较法评估确定评估对象的市场价值，扣除其整体装修价值，得出主体工程价值。

市场法的基本公式为：

市场价值=可比实例价格×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

2.2、整体装修部分：评估专业人员对案件所涉及的装修、装饰工程进行了现场勘察，并对装修工程量进行实际测量，根据深圳市罗湖区人民法院《广东省深圳市罗湖区人民法院评估委托书》确定的评估要求和案件当事人的申请，结合现场勘察情况对委估资产按照评估时点的市场价格情况进行评估，其基本公式为：

▲重置成本=分项工程的工程量×工程单价（标注价值内涵）

▲评估价值=分项工程的工程量×工程单价（标注价值内涵）×成新率

### 3、评估对象测算过程

#### 3.1、比较法（主体工程评估）

比较法是指将估价对象与在价值时点近期交易的类似房地产进行比较，并对类似房地产的已知价格进行交易日期、交易情况、区位、权益、实物状况等因素修正，以估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

市场法的基本公式为：

市场价值=可比实例价格×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

比较法步骤：

- 1) 搜集交易实例
- 2) 选取可比实例
- 3) 建立比较基础
- 4) 进行交易情况修正
- 5) 进行市场状况调整
- 6) 进行房地产状况调整
- 7) 计算比较价值

#### 3.2、重置成本法（装修工程评估）

(1) 重置成本确定：评估人员根据评估对象装修的材质参照目前市场上与

评估对象相同或者相似材质及人工所需支付的金额确定单位工程单价。

重置成本=分项工程的工程量×工程单价（标注价值内涵）

工程量：以案件当事人共同确定的工程量和评估专业人员对隐蔽工程等项目确定的工程量为准。

（2）综合成新率的确定：

2.1. 经济耐用总年限：

根据市场调查，普通住宅装饰、装修工程的经济耐用年限一般为 15 年。即：评估对象经济耐用年限为：从 2017 年 12 月 31 日起至 2032 年 12 月 30 日止，经济耐用总年限为 180 个月。

2.2. 已经使用年限：

根据罗湖法院《评估委托书》要求，确定评估基准日 2022 年 09 月 16 日至房屋装修工程完工日 2017 年 12 月 31 日，确定已使用 57.36 个月；尚可用 122.64 个月。

2.3. 成新率的计算确定

K1 年限法成新率：68%=(180 个月-57.36 个月)/180 个月。

K2 观察法成新率：评估人员根据现场勘查情况对委估对象进行整体分析、判断，确定观察法成新率为 70%。

K1 和 K2 分别为年限法成新率和观察法成新率权重，一般 K1 取 50%，K2 取 50%。

综合成新率  $C=K1 \times C1 + K2 \times C2$       ( $K1 + K2 = 1$ )

即：综合成新率为=69%

4. 评估价值确定

4.1. 主体工程评估价值=市场价值-装修工程价值

4.2. 整体装修评估价值=分项工程的工程量×工程单价×成新率

## 八、评估程序实施过程和情况

评估公司接受评估委托后，立即组成评估组制定评估计划，正式进入现场，开展评估工作。评估专业人员根据国家有关部门和司法机关关于资产评估的规定，对评估范围内的资产进行了评估，具体步骤如下：

1、听取有关人员介绍委估资产的基本情况，明确评估业务基本事项；

- 2、与司法机关签订评估委托书；
- 3、编制评估计划，组织评估专业人员，开展评估工作；
- 4、对委估工程项目清单、相关发票等证明资料进行分析、核实，确定评估范围及对象；
- 5、对本次评估范围内评估对象进行现场调查，并核实、分析，对装修装饰工程进行现场勘察；
- 6、根据评估目的及委估资产所具备的条件，确定评估方法；
- 7、进行市场调查，收集相关资料，对评估对象进行评定估算；
- 8、核定修正评估值，编制填写有关评估表格；
- 9、归纳整理评估资料，撰写各项评估技术说明及资产评估报告书；
- 10、对评估结论进行分析、复核、签发资产评估报告书；
- 11、整理装订评估工作底稿并归档。

## 九、评估假设

### 1、评估原则

- (1) 评估工作遵循独立、客观、科学性的工作原则；
- (2) 评估工作遵循产权利益主体变动原则；
- (3) 评估工作遵循替代性原则和公开市场原则等操作性原则；
- (4) 评估工作遵循评估目的、计价标准、评估方法相匹配的原则；
- (5) 评估工作遵循坚持估价时点的原则；
- (6) 评估工作遵循国家及行业公认的一般原则。

### 2、假设前提

- (1) 委估资产权属完整（不考虑租赁合同、债权等因素的影响）；
- (2) 以持续经营假设为前提，委估资产按照当前用途继续使用。

## 十、评估结论

经评估专业人员评定估算，评估对象在评估基准日的房地产及其整栋装修的评估总值为¥6,493,699元（大写：人民币陆佰肆拾玖万叁仟陆佰玖拾玖元整），其中：房地产毛坯评估价值为¥6,073,526元，整栋装修评估价值为¥420,173元，具体评估结果详见附件《资产评估明细表》。

## 十一、特别事项说明

本报告所载评估结果仅反映评估对象在本次评估目的、价值定义、评估假设及限制条件下，根据有关经济原则确定的市场价值。本评估机构认为，下列事项可能会影响评估结论，但在目前情况下本评估机构无法确定其对评估结果的影响程度，谨提请本报告使用人和阅读人应予以特别关注：

1、在执行本评估项目过程中，我们对委托方和相关当事方提供的评估对象法律权属资料和资料来源进行了必要的查验，但对评估对象的法律权属我们不发表意见，也不作确认和保证。根据财政部（财资〔2017〕43号文）发布的《资产评估基本准则》第14条规定“委托人和其他相关当事人依法提供并保证资料的真实性、完整性、合法性”，委托方依照司法委托合同约定向评估机构提供相关评估依据，其真实性、准确性和完整性由委托方负责。

2、资产评估师对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，但不对评估对象的法律权属作任何形式的保证。由于评估对象产权关系引起的一切纠纷与本评估机构和执行评估业务的资产评估师无关。

3、评估结论系根据上述原则、依据、前提、方法、程序得出的，只有在上述原则、依据、前提存在的条件下成立，且受评估专业人员的执业水平和能力的影响，因此根据财政部（财资〔2017〕43号文）发布的《资产评估基本准则》第28条的规定“资产评估报告使用人应当正确理解评估结论。评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证”。

4、本评估报告结论是对评估基准日所评估资产价值的客观公允反映，本公司对评估基准日以后所评估资产价值发生的重大变化不负任何责任。

5、本次评估，现场勘查由当事人双方和评估专业人员共同完成。评估专业人员与相关当事人根据申请鉴定人指定的工程项目，在评估现场进行了工程量的一般性测量，当事人双方予以确认。评估专业人员对评估对象实物的丈量属于一般性测量和查勘，并不代表评估专业人员具备测量资质和对测量结果承担法律责任，如委托方对上述工程量的确定有异议，须依据相关测量法规重新委托具有专业测量资质的测量机构重新勘测。本报告中《资产评估明细表》分项工程量，由当事人双方共同测量予以确认，如相关当事人提供了其他工程量相关证据说明与事实不符，则需要对本报告评估结论进行修订。

### 6、隐蔽工程分项工程量的确定

6.1、本次评估，隐蔽工程部分主要是“水、电力改造工程”以不动产权资料电脑查询结果表记载的建筑面积作为本次评估基数。

6.2、水、电力改造工程评估范围包括照明线路的布置、给水管的布置、灯具、开关、配电控制箱等配备设施。

7、本报告评估结论，我方评估人员未考虑拍卖成交时产生的双方一切税费、应补地价、土地使用费及过户时所产生的增值税及其附加、印花税、土地增值税、契税等相关的费用。

8、本报告是根据鉴定申请人的申请确定评估范围，并不代表评估专业人员对于评估对象产权发表肯定意见（并非评估机构对上述鉴定项目应否列入案件争议项目的判断）。作为专业评估机构，本次鉴定中评估专业人员仅对评估对象的价值进行估算并发表专业意见，不对评估对象的权属或者争议性质进行确认或发表意见（产权的确定属于审判机关的权利），本报告评估结论仅供审判机关参考。

## 十二、评估报告使用限制说明

1、本评估报告只能用于报告中载明的评估目的和用途。

根据财政部（财资〔2017〕43号文）发布的《资产评估基本准则》第28条的规定“委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任”。

2、本评估报告只能由报告载明的评估报告使用者使用。

根据财政部（财资〔2017〕43号文）发布的《资产评估基本准则》第28条的规定“除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人”。

3、本评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或披露于公开媒体，需评估机构先审定相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；

4、评估报告的使用有效期：

根据国家有关规定，本报告有效期为一年，从资产评估基准日2022年09月16日起计算一年内有效。只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用本评估报告。

5、因评估程序受限造成的评估报告的使用限制：无。



### 十三、资产评估报告日

本报告的提交日期为 2022 年 09 月 27 日。

评估机构：深圳市融泽源资产评估土地房地产估价有限公司  
(中国广东省深圳市福田区四川大厦 1513)



法 人 代 表：



资产评估师：



资产评估师：



## 附件：资产评估报告书的备查文件

附件一、《资产评估明细表》；

附件二、现场勘查图片；

附件三、关于本次评估行为的依据《评估委托书》；

附件四、资产评估承诺函；

附件五、参加本评估项目的注册资产评估师资格证书复印件；

附件六、资产评估机构之资产评估资格证书复印件；

附件七、资产评估机构之企业法人营业执照复印件。

（本报告所附若干备查文件均系本报告书的组成部分，具有同等法律效力）

# 资产评估明细表

评估基准日：2022年09月16日

产权持有者：李其伟

单位金额：人民币元

序号	项目名称	材料	规格型号	数量	单位	评估单价 (元)	重置成本 (元)	成新率	评估价值 (元)	备注
<b>一、第一层房间①</b>										
1	地面	普通地砖	0.6*0.6	30.53	m <sup>2</sup>	150	4,579	69%	3,160	含人工、材料费
2	衣柜	木质	深：0.6	7.62	m <sup>2</sup>	900	6,858	69%	4,732	含人工、材料费
3	天花	乳胶漆		30.53	m <sup>2</sup>	50	1,526	69%	1,053	含人工、材料费
4	天花	石膏线		36.17	m	12	434	69%	299	含人工、材料费
5	墙面	乳胶漆		71.70	m <sup>2</sup>	50	3,585	69%	2,474	含人工、材料费
6	铝合金窗	铝合金	1.74*1.45	2.00	扇	650	1,300	69%	897	含人工、材料费
7	防盗网		1.74*1.45	1.00	个	270	270	69%	186	含人工、材料费
8	地脚线	瓷片	高：0.05	23.90	m	25	598	69%	413	含人工、材料费
9	木门	木质	2*0.8	1.00	樘	750	750	69%	518	含人工、材料费
<b>二、第一层房间②</b>										
10	地面	普通地砖	0.6*0.6	10.94	m <sup>2</sup>	150	1,642	69%	1,133	含人工、材料费
11	地脚线	瓷片	高：0.05	21.89	m	25	547	69%	377	含人工、材料费
12	天花石膏线	石膏线		15.42	m	12	185	69%	128	含人工、材料费
13	铝合金窗	铝合金	1.74*1.45	1.00	扇	650	650	69%	449	含人工、材料费
14	防盗网		1.74*1.45	1.00	个	300	300	69%	207	含人工、材料费
15	衣柜		深：0.6	6.66	m <sup>2</sup>	900	5,994	69%	4,136	含人工、材料费
17	墙面	乳胶漆		20.07	m <sup>2</sup>	50	1,004	69%	693	含人工、材料费
18	天花	乳胶漆		10.94	m <sup>2</sup>	50	547	69%	377	含人工、材料费
19	木门	木质	2*0.8	1.00	樘	750	750	69%	518	含人工、材料费
<b>三、第一层卫生间</b>										

# 资产评估明细表

评估基准日：2022年09月16日

产权持有者：李其伟

单位金额：人民币元

序号	项目名称	材料	规格型号	数量	单位	评估单价 (元)	重置成本 (元)	成新率	评估价值 (元)	备注
20	铝合金门边	铝合金	1*2	1.00	个	500	500	69%	345	含人工、材料费
21	洗手台	大理石	高：0.85， 2.3*0.53	1.00	个	2,810.00	2,810	69%	1,939	含人工、材料费
22	镜面	镜面	2.3*0.7	1.61	m <sup>2</sup>	350	564	69%	389	含人工、材料费
23	地面	防滑地砖	0.3*0.3	13.54	m <sup>2</sup>	150	2,032	69%	1,402	含人工、材料费
24	天花	铝扣板		13.54	m <sup>2</sup>	100	1,354	69%	934	含人工、材料费
25	墙面	瓷片	0.6*0.3	65.29	m <sup>2</sup>	160	10,446	69%	7,208	含人工、材料费
26	窗户	铝合金	2.75*1.7	1.00	扇	1210	1,210	69%	835	含人工、材料费
27	防盗网		2.75*1.7	1.00	个	540	540	69%	373	含人工、材料费
28	小洗手台	大理石	高：0.80， 0.56*1.1	1.00	个	750	750	69%	518	含人工、材料费
29	淋浴房	玻璃	高：2, 1.7*1.2	1.00	个	705	705	69%	486	含人工、材料费
30	坐厕			2.00	个	600	1,200	69%	828	含人工、材料费
31	厕所门	铝合金, 玻璃	2*0.8	2.00	樘	350	700	69%	483	含人工、材料费
32	花洒			1.00	套	180	180	69%	124	含人工、材料费
四、第一层走廊										
20	地面	普通地砖	0.8*0.8	3.78	m <sup>2</sup>	180	680	69%	469	含人工、材料费
21	天花	平吊顶		3.78	m <sup>2</sup>	150	567	69%	391	含人工、材料费
22	墙面	乳胶漆		16.38	m <sup>2</sup>	50	819	69%	565	含人工、材料费
23	地脚线	瓷片	高：0.05	6.30	m	25	158	69%	109	含人工、材料费
五、第一层客厅										
24	天花①	平吊顶		24.75	m <sup>2</sup>	150	3,713	69%	2,562	含人工、材料费
25	天花②	造型		56.67	m <sup>2</sup>	350	19,835	69%	13,686	含人工、材料费

# 资产评估明细表

评估基准日：2022年09月16日

产权持有者：李其伟

单位金额：人民币元

序号	项目名称	材料	规格型号	数量	单位	评估单价 (元)	重置成本 (元)	成新率	评估价值 (元)	备注
26	鞋柜	木质	深：0.3, 2个	7.80	m <sup>2</sup>	600	4,680	69%	3,229	含人工、材料费
27	长鞋柜	木质	深：0.3	3.50	m <sup>2</sup>	600	2,100	69%	1,449	含人工、材料费
28	墙柜	木质	深：0.3	1.53	m <sup>2</sup>	900	1,377	69%	950	含人工、材料费
29	工具柜	木质	深：0.3	4.20	m <sup>2</sup>	600	2,520	69%	1,739	含人工、材料费
30	酒柜	木质, 玻璃	深：0.35	7.01	m <sup>2</sup>	1200	8,415	69%	5,806	含人工、材料费
31	茶叶柜	木质, 玻璃	深：0.3	6.58	m <sup>2</sup>	1200	7,896	69%	5,448	含人工、材料费
32	窗户①	铝合金	0.47*1.75	1.00	扇	220	220	69%	152	含人工、材料费
33	防盗网①		0.47*1.75	1.00	个	100	100	69%	69	含人工、材料费
34	窗户②	铝合金	0.66*1.75	1.00	扇	300	300	69%	207	含人工、材料费
35	防盗网②		0.66*1.75	1.00	个	135	135	69%	93	含人工、材料费
36	窗户③	铝合金	1.5*1.75	1.00	扇	680	680	69%	469	含人工、材料费
37	防盗网③		1.5*1.75	1.00	个	300	300	69%	207	含人工、材料费
38	电视背景墙	瓷砖, 木质 艺术造型	5*2.6, 2面	26.00	m <sup>2</sup>	260	6,760	69%	4,664	含人工、材料费
39	墙面	乳胶漆		123.08	m <sup>2</sup>	50	6,154	69%	4,246	含人工、材料费
40	地脚线	瓷片	高：0.05	52.17	m	25	1,304	69%	900	含人工、材料费
41	地面	普通地砖	0.8*0.8	101.89	m <sup>2</sup>	180	18,340	69%	12,655	含人工、材料费
六、第一层厨房										
42	推拉门	铝合金, 玻璃	2.2*2.02	1.00	樘	1500	1,500	69%	1,035	含人工、材料费
43	天花	铝扣板		11.59	m <sup>2</sup>	100	1,159	69%	800	含人工、材料费
44	地面	防滑地砖		11.59	m <sup>2</sup>	150	1,738	69%	1,199	含人工、材料费
45	橱柜	大理石台面, 铝合金	宽：0.6	5.92	m <sup>2</sup>	1,500	8,874	69%	6,123	含人工、材料费

# 资产评估明细表

评估基准日：2022年09月16日

产权持有者：李其伟

单位金额：人民币元

序号	项目名称	材料	规格型号	数量	单位	评估单价 (元)	重置成本 (元)	成新率	评估价值 (元)	备注
46	吊柜	铝合金	宽：0.35	3.19	m <sup>2</sup>	320	1,020	69%	704	含人工、材料费
47	墙面	瓷砖		32.37	m <sup>2</sup>	160	5,179	69%	3,574	含人工、材料费
48	大窗户	铝合金	1.8*3.2	1.00	扇	1500	1,500	69%	1,035	含人工、材料费
49	大防盗网		1.8*3.2	1.00	个	670	670	69%	462	含人工、材料费
50	小窗户	铝合金	1.8*1.3	1.00	扇	610	610	69%	421	含人工、材料费
51	小防盗网		1.8*1.3	1.00	个	270	270	69%	186	含人工、材料费
七、第一层楼梯间										
52	地面	普通地砖	0.8*0.8	11.10	m <sup>2</sup>	180	1,998	69%	1,379	含人工、材料费
53	小杂物间墙面	瓷砖		6.44	m <sup>2</sup>	160	1,030	69%	711	含人工、材料费
54	墙面	乳胶漆		40.50	m <sup>2</sup>	50	2,025	69%	1,397	含人工、材料费
55	天花	乳胶漆		33.30	m <sup>2</sup>	50	1,665	69%	1,149	含人工、材料费
八、第二层房间①										
56	墙面	乳胶漆		18.51	m <sup>2</sup>	50	926	69%	639	含人工、材料费
57	天花	乳胶漆		3.98	m <sup>2</sup>	50	199	69%	137	含人工、材料费
58	地面	复合地板		3.98	m <sup>2</sup>	230	915	69%	631	含人工、材料费
59	窗户	铝合金	1.74*1.74	1.00	扇	780	780	69%	538	含人工、材料费
60	防盗网		1.74*1.74	1.00	个	320	320	69%	221	含人工、材料费
61	木门	木质	2*0.8	1.00	樘	750	750	69%	518	含人工、材料费
九、第二层走廊										
62	墙面	乳胶漆		210.02	m <sup>2</sup>	50	10,501	69%	7,246	含人工、材料费
63	天花	乳胶漆		8.57	m <sup>2</sup>	50	428	69%	295	含人工、材料费

# 资产评估明细表

评估基准日：2022年09月16日

产权持有者：李其伟

单位金额：人民币元

序号	项目名称	材料	规格型号	数量	单位	评估单价 (元)	重置成本 (元)	成新率	评估价值 (元)	备注
<b>十、第二层客厅</b>										
64	电视背景墙	硅藻泥		11.06	m <sup>2</sup>	260	2,875	69%	1,984	含人工、材料费
65	墙面	乳胶漆		67.23	m <sup>2</sup>	50	3,362	69%	2,320	含人工、材料费
66	天花	造型吊顶		50.27	m <sup>2</sup>	350	17,594	69%	12,140	含人工、材料费
67	地面	复合地板		56.75	m <sup>2</sup>	230	13,054	69%	9,007	含人工、材料费
68	酒柜	宽：0.3		3.48	m <sup>2</sup>	1200	4,172	69%	2,879	含人工、材料费
69	地脚线	木质		46.00	m	35	1,610	69%	1,111	含人工、材料费
70	窗户	铝合金	4.23*1.75	1.00	扇	1920	1,920	69%	1,325	含人工、材料费
71	防盗网		4.23*1.75	1.00	个	860	860	69%	593	含人工、材料费
72	窗户	铝合金	1.79*1.75	1.00	扇	815	815	69%	562	含人工、材料费
73	防盗网		4.23*1.75	1.00	个	360	360	69%	248	含人工、材料费
74	不锈钢扶手	高0.3		7.77	m	120	932	69%	643	含人工、材料费
<b>十一、第二层房间②</b>										
75	天花	乳胶漆		17.15	m <sup>2</sup>	50	857	69%	591	含人工、材料费
76	天花	平顶吊顶		5.21	m <sup>2</sup>	150	781	69%	539	含人工、材料费
77	地面	复合地板		18.60	m <sup>2</sup>	230	4,278	69%	2,952	含人工、材料费
78	墙面	乳胶漆		51.42	m <sup>2</sup>	50	2,571	69%	1,774	含人工、材料费
79	白衣柜	木质	宽0.6	9.67	m <sup>2</sup>	900	8,705	69%	6,006	含人工、材料费
80	窗户	圆弧, 玻璃	2.85*2.16	1.00	扇	1600	1,600	69%	1,104	含人工、材料费
81	大窗户	铝合金	5.2*1.8	1	扇	2430	2,430	69%	1,677	含人工、材料费
82	防盗网		5.2*1.8	1.00	个	1100	1,100	69%	759	含人工、材料费

# 资产评估明细表

评估基准日：2022年09月16日

产权持有者：李其伟

单位金额：人民币元

序号	项目名称	材料	规格型号	数量	单位	评估单价 (元)	重置成本 (元)	成新率	评估价值 (元)	备注
83	地脚线	木质		18.40	m	35	644	69%	444	含人工、材料费
84	木门	木质	2*0.8	1.00	樘	750	750	69%	518	含人工、材料费
十二、第二层房间③										
85	石膏线（大）			10.56	m	12	127	69%	88	含人工、材料费
86	石膏线（小）			12.02	m	12	144	69%	99	含人工、材料费
87	窗户	铝合金	1.5*1.75	1.00	扇	680	680	69%	469	含人工、材料费
88	防盗网		1.5*1.75	1.00	个	306	306	69%	211	含人工、材料费
89	地脚线	木		12.02	m	35	421	69%	290	含人工、材料费
90	地面	复合地板		8.50	m <sup>2</sup>	230	1,956	69%	1,350	含人工、材料费
91	衣柜	木质	宽0.6	5.49	m <sup>2</sup>	900	4,941	69%	3,409	含人工、材料费
92	墙面	乳胶漆		36.06	m <sup>2</sup>	50	1,803	69%	1,244	含人工、材料费
93	天花	乳胶漆		8.50	m <sup>2</sup>	50	425	69%	293	含人工、材料费
94	木门	木质	2*0.8	1.00	樘	750	750	69%	518	含人工、材料费
十三、第二层房间④										
95	窗户	圆弧，玻璃	2.85*2.16	1.00	扇	1600	1,600	69%	1,104	含人工、材料费
96	衣柜	木质	宽0.6	6.66	m <sup>2</sup>	900	5,994	69%	4,136	含人工、材料费
97	地面	复合地板		12.55	m <sup>2</sup>	230	2,887	69%	1,992	含人工、材料费
98	石膏线（大）			2.25	m	12	27	69%	19	含人工、材料费
99	石膏线（小）			12.20	m	12	146	69%	101	含人工、材料费
100	墙面	乳胶漆		36.60	m <sup>2</sup>	50	1,830	69%	1,263	含人工、材料费
101	天花	乳胶漆		8.66	m <sup>2</sup>	50	433	69%	299	含人工、材料费



# 资产评估明细表

评估基准日：2022年09月16日

产权持有者：李其伟

单位金额：人民币元

序号	项目名称	材料	规格型号	数量	单位	评估单价 (元)	重置成本 (元)	成新率	评估价值 (元)	备注
102	地脚线	木质		15.20	m	35	532	69%	367	含人工、材料费
103	木门	木质	2*0.8	1.00	樘	750	750	69%	518	含人工、材料费
十四、第二层房间⑤										
104	天花	造型吊顶		11.00	m <sup>2</sup>	350	3,850	69%	2,657	含人工、材料费
105	墙面	乳胶漆		53.52	m <sup>2</sup>	50	2,676	69%	1,846	含人工、材料费
106	天花	乳胶漆		13.62	m <sup>2</sup>	50	681	69%	470	含人工、材料费
107	白衣柜	木质	宽0.6	3.90	m <sup>2</sup>	900	3,510	69%	2,422	含人工、材料费
108	窗户	圆弧, 玻璃	2.85*2.16	1.00	扇	1,600	1,600	69%	1,104	含人工、材料费
109	衣帽间书房墙面	乳胶漆		64.68	m <sup>2</sup>	50	3,234	69%	2,231	含人工、材料费
110	书柜	木质	墙面2.45*0.5, 台面2.77*0.6高	1.00	个	8,100	8,100	69%	5,589	含人工、材料费
111	铝合金推拉门	铝合金	1.56*2.04	3.18	m <sup>2</sup>	320	1,018	69%	702	含人工、材料费
112	铝合金推拉门	铝合金	2.15*2.04	4.39	m <sup>2</sup>	320	1,404	69%	969	含人工、材料费
113	衣帽间衣柜①	木质	宽0.6	5.72	m <sup>2</sup>	900	5,148	69%	3,552	含人工、材料费
114	衣帽间衣柜②	木质	宽0.6	5.72	m <sup>2</sup>	900	5,148	69%	3,552	含人工、材料费
115	天花	铝扣板		8.88	m <sup>2</sup>	100	888	69%	613	含人工、材料费
116	地面	复合地板		18.90	m <sup>2</sup>	230	4,347	69%	2,999	含人工、材料费
117	地脚线	木		21.84	m	35	764	69%	527	含人工、材料费
118	卫生间门	铝合金, 玻璃	0.75*2	1.00	樘	350	350	69%	242	含人工、材料费
119	卫生间墙面	瓷片		22.92	m <sup>2</sup>	160	3,667	69%	2,530	含人工、材料费
120	卫生间地面	防滑地砖		3.55	m <sup>2</sup>	150	533	69%	368	含人工、材料费
121	洗手台			0.35	m <sup>2</sup>	1,200	420	69%	290	含人工、材料费

# 资产评估明细表

评估基准日：2022年09月16日

产权持有者：李其伟

单位金额：人民币元

序号	项目名称	材料	规格型号	数量	单位	评估单价 (元)	重置成本 (元)	成新率	评估价值 (元)	备注
122	吊柜			0.38	m <sup>2</sup>	320	120	69%	83	含人工、材料费
123	淋浴房	玻璃	1.6*2	1.00	个	705	705	69%	486	含人工、材料费
124	坐厕			1.00	个	600	600	69%	414	含人工、材料费
125	窗户	铝合金	0.5*1.1	2.00	扇	145	290	69%	200	含人工、材料费
126	花洒			1.00	套	180	180	69%	124	含人工、材料费
127	木门	木质	2*0.8	1.00	樘	750	750	69%	518	含人工、材料费
十五、第二层房间⑥										
128	地面	复合地板		9.02	m <sup>2</sup>	230	2,074	69%	1,431	含人工、材料费
129	地脚线	木质		12.40	m	35	434	69%	299	含人工、材料费
130	石膏线(小)			12.40	m	12	149	69%	103	含人工、材料费
131	墙面	乳胶漆		37.20	m <sup>2</sup>	50	1,860	69%	1,283	含人工、材料费
132	天花	乳胶漆		9.02	m <sup>2</sup>	50	451	69%	311	含人工、材料费
133	窗户	铝合金	0.67*1.77	1.00	扇	310	310	69%	214	含人工、材料费
134	防盗网		0.67*1.77	1.00	个	135	135	69%	93	含人工、材料费
135	窗户		1.45*1.75	1.00	扇	659	659	69%	455	含人工、材料费
136	防盗网		1.45*1.75	1.00	个	296	296	69%	204	含人工、材料费
137	木门	木质	2*0.8	1.00	樘	750	750	69%	518	含人工、材料费
十六、第三层房间①										
138	地面	复合地板		12.46	m <sup>2</sup>	230	2,866	69%	1,978	含人工、材料费
139	天花	乳胶漆		12.46	m <sup>2</sup>	50	623	69%	430	含人工、材料费
140	墙面	乳胶漆		42.36	m <sup>2</sup>	50	2,118	69%	1,461	含人工、材料费

# 资产评估明细表

评估基准日：2022年09月16日

产权持有者：李其伟

单位金额：人民币元

序号	项目名称	材料	规格型号	数量	单位	评估单价 (元)	重置成本 (元)	成新率	评估价值 (元)	备注
141	衣柜	木质	宽0.6	4.98	m <sup>2</sup>	900	4,482	69%	3,093	含人工、材料费
142	窗户	铝合金	1.8*1.45	1.00	扇	680	680	69%	469	含人工、材料费
143	防盗网		1.8*1.45	1.00	个	306	306	69%	211	含人工、材料费
144	窗户	圆弧, 玻璃	2.85*1.95	1.00	扇	1,440	1,440	69%	994	含人工、材料费
145	地脚线	木质		16.97	m	35	594	69%	410	含人工、材料费
146	木门	木质	2*0.8	1.00	樘	750	750	69%	518	含人工、材料费
十七、第三层房间②										
147	地面	复合地板		18.59	m <sup>2</sup>	230	4,275	69%	2,950	含人工、材料费
148	天花	乳胶漆		16.93	m <sup>2</sup>	50	846	69%	584	含人工、材料费
149	墙面	乳胶漆		49.62	m <sup>2</sup>	50	2,481	69%	1,712	含人工、材料费
150	地脚线	木质		19.39	m	35	679	69%	469	含人工、材料费
151	石膏线(小)			16.54	m	12	198	69%	137	含人工、材料费
152	窗户	铝合金	1.45*1.8	1.00	扇	680	680	69%	469	含人工、材料费
153	防盗门		1.45*1.8	1.00	个	850	850	69%	587	含人工、材料费
154	衣柜	木质	宽0.6	6.63	m <sup>2</sup>	900	5,967	69%	4,117	含人工、材料费
155	木门	木质	2*0.8	1.00	樘	750	750	69%	518	含人工、材料费
十八、第三层房间③										
156	地面	复合地板		10.64	m <sup>2</sup>	230	2,447	69%	1,688	含人工、材料费
157	天花	乳胶漆		10.64	m <sup>2</sup>	50	532	69%	367	含人工、材料费
158	墙面	乳胶漆		39.60	m <sup>2</sup>	50	1,980	69%	1,366	含人工、材料费
159	石膏线(小)			19.80	m	12	238	69%	164	含人工、材料费

# 资产评估明细表

评估基准日：2022年09月16日

产权持有者：李其伟

单位金额：人民币元

序号	项目名称	材料	规格型号	数量	单位	评估单价 (元)	重置成本 (元)	成新率	评估价值 (元)	备注
160	地脚线	木质		13.20	m	35	462	69%	319	含人工、材料费
161	窗户	铝合金	1.45*1.75	1.00	扇	680	680	69%	469	含人工、材料费
162	防盗网		1.45*1.75	1.00	个	306	306	69%	211	含人工、材料费
163	木门	木质	2*0.8	1.00	樘	750	750	69%	518	含人工、材料费
十九、第三层走廊										
164	天花	平顶吊顶		4.92	m <sup>2</sup>	150	738	69%	509	含人工、材料费
165	地面	复合地板		4.92	m <sup>2</sup>	230	1,132	69%	781	含人工、材料费
166	墙面	乳胶漆		9.23	m <sup>2</sup>	50	462	69%	319	含人工、材料费
167	地脚线	木质		9.23	m	35	323	69%	223	含人工、材料费
二十、第三层卫生间										
168	地面	防滑地砖		6.40	m <sup>2</sup>	150	959	69%	662	含人工、材料费
169	天花	铝扣板		6.40	m <sup>2</sup>	100	640	69%	442	含人工、材料费
170	墙面	瓷砖		30.54	m <sup>2</sup>	160	4,886	69%	3,371	含人工、材料费
171	淋浴房	玻璃	2.26*2	1.00	个	1,100	1,100	69%	759	含人工、材料费
172	洗手台		0.6*0.8	0.48	m <sup>2</sup>	1,200	576	69%	397	含人工、材料费
173	坐厕			1.00	个	600	600	69%	414	含人工、材料费
174	窗户	铝合金	1.45*1.2	1.00	扇	450	450	69%	311	含人工、材料费
175	防盗网		1.45*1.2	1.00	个	210	210	69%	145	含人工、材料费
176	厕所门	铝合金	0.75*2	1.00	樘	350	350	69%	242	含人工、材料费
177	钢防盗门	指纹锁	1.04*2.1	1.00	樘	1,000	1,000	69%	690	含人工、材料费
二十一、第三层天台										

# 资产评估明细表

评估基准日：2022年09月16日

产权持有者：李其伟

单位金额：人民币元

序号	项目名称	材料	规格型号	数量	单位	评估单价 (元)	重置成本 (元)	成新率	评估价值 (元)	备注
178	地面	防滑地砖		127.28	m <sup>2</sup>	150	19,092	69%	13,173	含人工、材料费
179	墙面	瓷砖		78.23	m <sup>2</sup>	160	12,517	69%	8,637	含人工、材料费
180	钢化玻璃顶棚			10.84	m <sup>2</sup>	350	3,793	69%	2,617	含人工、材料费
181	铝合金窗			6.75	m <sup>2</sup>	260	1,754	69%	1,210	含人工、材料费
182	天花	乳胶漆		27.39	m <sup>2</sup>	50	1,369	69%	945	含人工、材料费
183	洗手台		高1m	0.72	m <sup>2</sup>	1,200	864	69%	596	含人工、材料费
184	太阳能		水池200m <sup>3</sup> 蓄水	1.00	套	4,500	4,500	69%	3,105	含人工、材料费
二十二、楼梯										
185	楼梯台阶	大理石	40个, 0.3*1.1	40.00	个	90	3,600	69%	2,484	含人工、材料费
186	楼梯间地面	大理石		10.46	m <sup>2</sup>	270	2,823	69%	1,948	含人工、材料费
187	楼梯扶手	木质, 铁	高0.9	13.16	m	280	3,685	69%	2,543	含人工、材料费
188	窗户	铝合金	2.5*0.75	1.00	扇	490	490	69%	338	含人工、材料费
189	防盗网		2.5*0.75	1.00	个	220	220	69%	152	含人工、材料费
190	窗户	铝合金	0.82*0.75	1.00	扇	160	160	69%	110	含人工、材料费
191	防盗网		0.82*0.75	1.00	个	80	80	69%	55	含人工、材料费
192	窗户	铝合金	1.27*0.75	1.00	扇	250	250	69%	173	含人工、材料费
193	防盗网		1.27*0.75	1.00	个	120	120	69%	83	含人工、材料费
194	窗户	铝合金	0.90*0.75	1.00	扇	175	175	69%	121	含人工、材料费
185	防盗网		0.90*0.75	1.00	个	80	80	69%	55	含人工、材料费
二十三、花园										

# 资产评估明细表

评估基准日：2022年09月16日

产权持有者：李其伟

单位金额：人民币元

序号	项目名称	材料	规格型号	数量	单位	评估单价 (元)	重置成本 (元)	成新率	评估价值 (元)	备注
186	自建围墙	大理石面	18墙, 高 2.7*12.38	33.40	m <sup>2</sup>	230	7,682	69%	5,301	含人工、材料费
187	自建围墙	刷白	18墙, 高2.7*7.3	19.71	m <sup>2</sup>	155	3,055	69%	2,108	含人工、材料费
188	围墙防水墙面	防水, 乳胶漆	高2.7*60	162.00	m <sup>2</sup>	80	12,960	69%	8,942	含人工、材料费
189	地面	大理石		200.00	m <sup>2</sup>	150	30,000	69%	20,700	含人工、材料费
190	电动大铁门	电动	4.2*2.5	1.00	樘	3,300	3,300	69%	2,277	含人工、材料费
191	不锈钢大铁门	不锈钢	2.76*2.7	1.00	樘	2,600	2,600	69%	1,794	含人工、材料费
192	指纹锁入户门	金属	2.55*2.7	1.00	樘	3,000	3,000	69%	2,070	含人工、材料费
193	玻璃雨棚	玻璃	1*3	3.00	m <sup>2</sup>	350	1,050	69%	725	含人工、材料费
194	狗窝	不锈钢	1.6*2*1	3.2	m <sup>2</sup>	200	640	69%	442	含人工、材料费
195	门柱子	砌砖瓷片	0.6*0.6*3	4.00	个	100	400	69%	276	含人工、材料费
196	太阳能灯			2.00	个	160	320	69%	221	含人工、材料费
197	室内砌墙围挡窗户			11.40	m <sup>2</sup>	230	2,622	69%	1,809	含人工、材料费
198	电力工程			497.83	m <sup>2</sup>	110	54,761	69%	37,785	含人工、材料费
199	排水给水			497.83	m <sup>2</sup>	80	39,826	69%	27,480	含人工、材料费
	装修部分小计:							608,937	420,173	
200	深圳市宝安区西乡街道黄麻布社区李其伟名下私宅1栋房地产部分							608,937.00	6,073,526	扣除装修后价值
	房地产+整体装修合计:							6,493,699.00	6,493,699.00	

深圳市融泽源资产评估土地房地产估价有限公司

二〇二二年九月二十七日

评估对象部分现场勘查图片



现场勘查图片 1



现场勘查图片 2



现场勘查图片 3



现场勘查图片 4

评估对象部分现场勘查图片



现场勘查图片 5



现场勘查图片 6



现场勘查图片 7



现场勘查图片 8



评估对象部分现场勘查图片



现场勘查图片 9



现场勘查图片 10



现场勘查图片 11



现场勘查图片 12

评估对象部分现场勘查图片



现场勘查图片 13



现场勘查图片 14



现场勘查图片 15



现场勘查图片 16

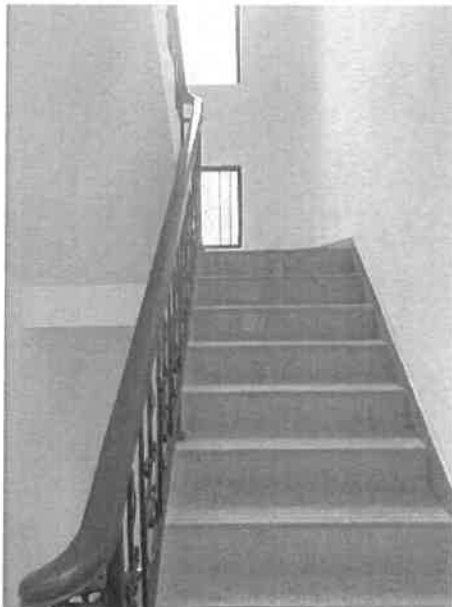
评估对象部分现场勘查图片



现场勘查图片 17



现场勘查图片 18



现场勘查图片 19



现场勘查图片 20

评估对象部分现场勘查图片



现场勘查图片 21



现场勘查图片 22



现场勘查图片 23



现场勘查图片 24

评估对象部分现场勘查图片



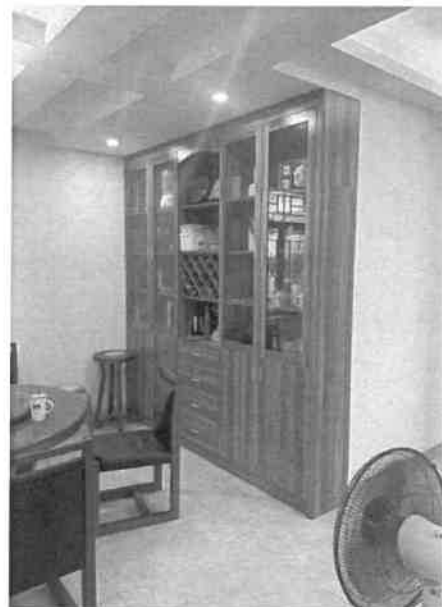
现场勘查图片 25



现场勘查图片 26



现场勘查图片 27



现场勘查图片 28

评估对象部分现场勘查图片



现场勘查图片 29



现场勘查图片 30



现场勘查图片 31

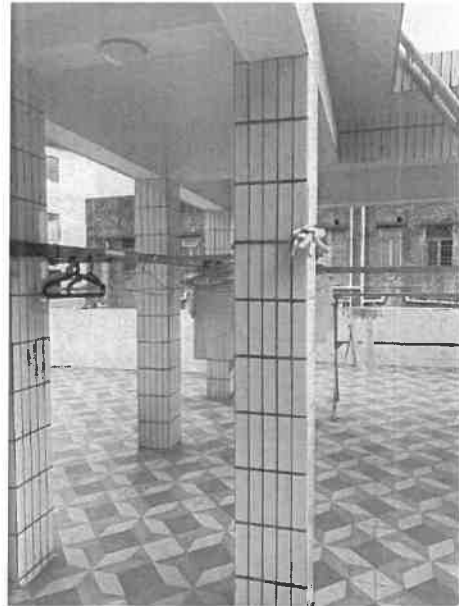


现场勘查图片 32

评估对象部分现场勘查图片



现场勘查图片 33



现场勘查图片 34



现场勘查图片 35



现场勘查图片 36

评估对象部分现场勘查图片



现场勘查图片 37



现场勘查图片 38



现场勘查图片 39



现场勘查人员 40



# 深圳市罗湖区人民法院

## 评估委托书



编号: 0008632

案号	(2020)粤0303执26552号		案由	借款合同纠纷
申请执行人	王觉先、深圳市邦安实业有限公司		联系人	
			电话	
被执行人	李其伟		联系人	
			电话	
执行依据	(2020)深粤03法民终字第14152号民事判决书			
委托评估财产名称	被执行人李其伟名下位于广东省深圳市宝安区西乡街道黄麻布社区私宅1栋的房产			
委托评估财产所在地				
委托评估财产所有人	李其伟			
委托书	承办人	杨柱胜	电话	254114321
	名称	深圳市博源资产评估有限公司		
中签单位 (受托方)	联系人	马俊杰	电话	1815781532
	申签确认	年 月 日	承办人 承签名	
庭长审批意见	年 月 日			
局长审批意见				
主管院长 审批意见				

第三联 受委托人

# 不动产权资料电脑查询结果表

打印者：林艳

打印日期：2021-07-09

**查封**

**分栋产权登记**

登记编号：5000331853  
 不动产证号：5000232315  
 登记类型：村民私宅登记

核准日期：2006-12-11  
 购房性质：私人建房  
 转移方式：

### 转让方权利人

序号	权利人			
1	证件类型		证件证号	
	份额		法人	

### 受让方权利人

序号	权利人			
1	证件类型	身份证	证件证号	440301195308027515
	份额	100%	法人	

### 楼宇

宗地号：A121-1007

土地等级：二级

宗地代码：440306002001GC00301W00000000

土地位置：宝安区西乡街道黄麻布社区

土地所有权来源：集体所有

土地用途：乡村居住自留用地

楼名称及栋号：私宅1栋

房屋性质：私宅

房屋类型：多层

房屋用途：私宅

房屋结构：其它

宗地支号：

层数：3

基底面积：190.91 平方米

建筑面积：497.83 平方米

分摊用地面积：平方米

分摊用地价款：元

建设价款人民币：398264 元

建设价款港币：元

登记价人民币：398264 元

港币：元

美元：元

使用年限：年

### 产权证附记

# 深圳市不动产登记中心不动产查封(备案)表

打印日期: 2021-07-09

第1/1页

查封编号	CF-05000020050	收件日期	2021-03-16
查封机关	深圳市罗湖区人民法院		
查封文号	(2020)粤0303执26552号之二		
查封被执行人	李其伟		
查封说明	该院因王觉先等诉李其伟一案进行查封, 期限为三年。		

## 被查封房产情况:

楼名称及房号	私宅1栋		
不动产坐落	宝安区西乡街道黄麻布社区		
产权证号	5000232315		
查封期限	从 2021-03-16 到 2024-03-15		
解封日期	解封文号		
解封说明			

2021年7月11日  
李其伟  
( )

## 不动产权资料电脑查询结果表

打印者：林艳

打印日期：2021-07-09

非市场商品房。

①该宗地土地权属为集体，土地用途为私宅用地，用地价款为0元。②该宗地内建筑物未经建设主管部门和消防主管部门的检测。③根据《深圳经济特区处理历史遗留违法私房若干规定》核发此证。④该宗地土地使用权和房屋所有权已经公告，现期满无异议，颁发《房地产证》，同时该宗地上原已领取的房地产权利证书作废。（以下空白）

# 广东省深圳市罗湖区人民法院

## 执行裁定书

(2020)粤0303执26552号

申请执行人：王觉先，男，1946年8月15日出生，身份证住址深圳市罗湖区滨河路鹿丹村5栋1单元501，身份证号码44030119460815233X。

申请执行人：深圳市邦安实业有限公司。住所地：深圳市福田区福保街道石厦社区石厦北二街西新天世纪商务中心A.B座A703，统一社会信用代码914403007084574525。

法定代表人：王觉先。

被执行人：李其伟，男，1953年8月2日出生，身份证住址广东省深圳市罗湖区人民北路书院街11号1-301，身份证号码440301195308027515。

申请执行人王觉先、深圳市邦安实业有限公司与被执行人李其伟借款合同纠纷一案，深圳市中级人民法院（2020）粤03民终14152号民事判决书已经发生法律效力。因被执行人未履行生效法律文书所确定的义务，本院已依法立案执行。

执行过程中，本院依法查封了被执行人李其伟名下位于广东省深圳市宝安区西乡街道黄麻布社区私宅1栋【不动产权证号：5000232315】的房产，现申请执行人向本院提出申请，要求处分上述财产以清偿债务。

本院认为，被执行人在指定期限内没有履行生效法律文书确定的义务，申请执行人申请处分被执行人的上述财产，符合有关法律规定，应予准许。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百四十四条、第二百四十七条规定，裁定如下：

拍卖、变卖被执行人李其伟名下位于广东省深圳市宝安区西乡街道黄麻布社区私宅1栋【不动产证号：5000232315】的房产，以清偿本案债务。

本裁定送达即生效。

审 判 长 杨 桂 胜  
审 判 员 朱 海 宁  
审 判 员 曾 莉 萍



本件与原本核对无异

书 记 员 周 云 鹏

# 资产评估承诺函

深圳市罗湖区人民法院：

受贵院委托，我们对位于深圳市宝安区西乡街道黄麻布社区李其伟名下私宅1栋房地产及其整装修工程之市场价值进行了认真的评定估算，并形成了资产评估报告书。在资产评估报告书所载明的评估目的及价值前提、假设条件和限制条件下，我们对资产评估结果承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 本资产评估报告书中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但受到本资产评估报告中已说明的假设条件和限制条件的限制。
2. 资产评估范围与列报的经济行为所涉及的资产范围一致，未重未漏。
3. 对涉及评估的各类资产进行了勘察。
4. 评估方法选用恰当，选用的参照数据、资料可靠。
5. 影响资产评估价值的因素考虑周全。
6. 资产评估价值揭示合理。
7. 评估工作未受任何人为干预并独立进行。

资产评估师：



资产评估师：



深圳市融泽源资产评估土地房地产估价有限公司

2022年09月27日









# 资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：韩松

性别：男

登记编号：23080450

单位名称：深圳市融泽资产评估土地房地  
产估价有限公司

初次执业登记日期：1998-12-31

年检信息：通过（2022-05-05）

所在行业组织：中国资产评估协会



(扫描二维码，查询评估师信息)

本人签名：

本人印章：



打印日期：2022-05-09

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准  
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>

此证仅作为评估报告附件使用



# 资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：李铮

性别：女

登记编号：43200012

单位名称：深圳市融泽源资产评估土地房地  
地产估价有限公司



初次执业登记日期：2020-04-30

年检信息：通过（2022-05-05）

所在行业组织：中国资产评估协会



(扫描二维码，查询评估师信息)

本人签名：

本人印章：



打印日期：2022-05-09

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准  
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>



# 资产评估资格证书

章无效



深圳市融泽源资产评估土地房地产估价

经审查，**融泽源资产评估有限公司**符合《资产评估机构审批办法》及有关规定，准予从事资产评估业务，特发此证。

(广东省财政厅代章)

批准文号：深国资办（1998）240号

批准机关：深圳市国有资产管理局办公室

证书编号：47020038

发证时间：1998年12月21日

序列号：00003105

中华人民共和国财政部统 一印制



# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码  
914403007084383312



名称 深圳市融泽源资产评估有限公司

类型 有限责任公司

法定代表人 李铮

成立日期 1999年04月08日

住所 深圳市福田区红荔路四川大厦1513室

## 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年报信息和其他信用信息，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 04月 30日