

# 房地 产 估 价 报 告

估价报告编号：深同诚评字(2018B)12QC 第 015 号

估价项目名称：深圳市龙岗区横岗城市中心花园  
1、2 栋及商场商场 1A112 市场价  
值评估

估价委托人：广州市黄埔区人民法院

房地产估价机构：深圳市同致诚土地房地产估价顾问有限公司

注册房地产估价师：殷宇霞 4420020008

韦颖 4420140071

估价报告出具日期：二〇一八年十二月十日



防伪码(2018-13922397)

电脑编号：2018-13922397

防伪查询请登录“同致诚评估”官方网站：[www.tzcp.com](http://www.tzcp.com)

# 致估价委托人函

广州市黄埔区人民法院：

承蒙委托，我公司对位于深圳市龙岗区横岗城市中心花园 1、2 栋及商场商场 1A112 进行估价，估价对象产权人为黎平香，建筑面积为 10.28 平方米，规划用途为商业金融业，占有份额为 100%，房屋所有权取得方式为于 2004 年 3 月 23 日向深圳卓越科技发展有限公司购买；估价对象所在宗地土地用途为商住混合用地，土地使用年限 70 年，从 2000 年 7 月 18 日至 2070 年 7 月 17 日。


根据《房地产估价规范》，本次价值时点设定为完成实地查勘之日 2018 年 12 月 5 日，估价目的是为法院执行案件提供参考依据而评估房地产市场价值；价值类型为市场价值，本估价报告在市场情况无较大波动及房地产状况未有较大改变时有效期为一年（自二〇一八年十二月十日起至二〇一九年十二月九日止），若房地产市场有较大波动或超过一年或房地产状况发生变化，需重新进行评估。

估价人员本着独立、客观、公正、合法的原则，根据估价目的和国家有关房地产估价的规范、规定，按照估价程序，经过现场查勘与市场调查，选用收益法进行估价测算，最终结合估价经验和对影响估价对象价值的因素分析，确定估价对象于价值时点 2018 年 12 月 5 日的评估市值总值为 RMB 25.78 万元，大写人民币贰拾伍万柒仟捌佰元整，详见下表。

估价结果明细表									
编号	估价对象	产权资料	权属人	建筑结构	所在楼层	房屋用途	建筑面积 (㎡)	市场价值	
								单价 (元/㎡)	总价 (万元)
1	深圳市龙岗区横岗城市中心花园 1、2 栋及商场商场 1A112	《不动产权资料电脑查询结果表》登记编号：6000186886、《房地产证》深房地字第 6000142581 号	黎平香	框架结构	首层	商业金融业	10.28	25,080	25.78
合计							10.28	—	25.78

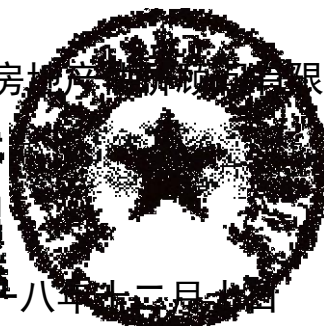
特别提示：本次评估是基于下文的估价假设和限制条件成立的，如该假设和限制条件发生变化，本报告结果必须作相应调整。

深圳市同致诚土地房地产评估有限公司

法定代表人 

(注册估价师)

致函日期：二〇一八年十二月十四日



# 目录

致估价委托人函.....	1
估价师声明.....	1
估价的假设和限制条件.....	2
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.....	8
六、价值类型.....	8
七、估价原则.....	8
八、估价依据.....	9
九、估价方法.....	10
十、估价结果.....	10
十一、注册房地产估价师.....	11
十二、实地查勘期.....	11
十三、估价作业期.....	11
附件.....	12
一、《广州市黄埔区人民法院司法评估委托书》.....	12
二、估价对象位置图.....	12
三、估价对象实地查勘情况和相关照片.....	12
四、勘验笔录.....	12
五、估价对象权属证明复印件.....	12
六、可比实例位置图和外观照片.....	12
七、专业帮助情况和相关专业意见（无）.....	12
八、估价所依据的其他文件资料（无）.....	12
九、房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件.....	12
十、注册房地产估价师资格证书复印件.....	12

## 估价师声明

1、我们在本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。

2、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，但受到本估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

3、我们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，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，撰写估价报告。

## 估价的假设和限制条件

### （一）一般假设

1. 对于估价对象产权，以估价委托人提供的《不动产权资料电脑查询结果表》、《房地产证》复印件记载为依据，由估价委托人保证其产权的真实性、合法性。本报告中，除使用政府部门、行业公布的价格资料和市场的价格信息外，主要依据估价委托人提供的相关材料，包括但不限于其提供的权属证件等复印件。由于估价委托人未提供估价对象权属证件原件，注册房地产估价师无法核对权属证件原件与复印件的一致性。目前受国土、房管、规划管理等政府主管部门对档案查询资格的限制，注册房地产估价师无法到上述主管部门对权属证件及其记载的内容进行核实验证，上述相关主管部门官网公众信息平台也无法进行相应查询。故本次估价是以估价委托人提供的权属证件和其它资料真实、合法、准确、完整为前提，如因估价委托人提供的资料有误而造成评估值失实，估价机构和估价人员不承担相应责任。

2. 估价对象土地面积、建筑面积等有关数据，以估价委托人提供的《不动产权资料电脑查询结果表》、《房地产证》复印件记载为准，本次估价以上述数据资料于价值时点合法有效为假设前提，我们未进行专业测量，本次估价以上述资料记载数据为准进行估价。

3. 评估市值为估价对象于价值时点状态的市场价值，其中包含市场地价及预计转让时应发生的各项税费，但未考虑估价对象存在抵押、担保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它不可抗力的影响。

市场价值，是指估价对象在经适当营销后，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。

市场价值成立的主要假设条件有：

- (1) 适当营销；
- (2) 熟悉情况；
- (3) 谨慎行事；
- (4) 不受强迫；
- (5) 公平交易。

4. 本估价结果未考虑国家宏观经济政策发生变化，以及不可抗力可能对房地产价值产生的影响；亦未考虑将估价对象按拍卖或其它特殊方式处置时所造成的偏差。

5. 本估价结果是建立在市场价值标准的基础上，很大程度上依赖于价值时点的政策法规以及房地产市场状况等因素，若上述因素或其它重要的估价条件发生重大变化，且对估价结果产生明显影响时，应对估价结果进行相应调整或重新估价。

## **（二）未定事项假设**

根据委托人提供的《不动产权资料电脑查询结果表》、《房地产证》复印件记载：估价对象所在宗地土地用途为商住混合用地，土地使用年限 70 年，从 2000 年 7 月 18 日至 2070 年 7 月 17 日；估价对象房屋用途为商业金融业。根据《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》第十二条“商业、旅游、娱乐用地四十年。

## **（三）背离事实假设**

根据委托人提供的《深圳市不动产登记中心不动产查封（备案）表》，估价对象已被查封。考虑到本次评估目的是为法院执行案件提供参考依据，本次评估不考虑估价对象原有的担保物权、其他优先受偿权及查封因素对估价对象市场价值的影响。

## **（四）不相一致假设**

本估价项目不存在不相一致假设事项，故本估价报告无不相一致假设。

## **（五）依据不足假设**

根据估价人员现场勘查，估价对象已出租使用中。因估价委托人未能提供租赁合同，估价结果无法考虑其实际租约对其价值的影响，故本次估价假设估价对象状态为无租约限制条件，特提请报告使用人注意。

## **（六）估价报告使用限制**

1. 根据《房地产估价规范》，本次价值时点设定为完成实地查勘之日 2018 年 12 月 5 日。

2. 本估价报告使用期限：自二〇一八年十二月十日起至二〇一九年十二月九日止，若房地产市场有较大波动或超过一年，需重新进行评估。

3. 本估价结果，是反映估价对象对应的土地使用权系出让性质的国有土地使用权，且建筑物用途符合规划要求的前提下，对应于本次估价的时点和估价目的，不存在任何他项权利限制的房地产市场价格。

4. 本估价结果包含估价对象房屋建筑物及分摊的土地使用权市场价值，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，估价结果不能分割使用。该土地使用权或被包括的配套设施等若被与房屋分割处置时，本估价结果无效。

5. 本房地产估价报告经估价机构加盖公章并由注册房地产估价师签字后方可使用。本报告中的【估价技术报告】仅供估价机构存档或提交有关主管部门审查或备案所用。

6. 本报告中市场趋势、估价对象变现能力分析等专业意见，是估价人员根据具体情况和价值时点的市场状况分析推断、预测得出，仅供委托人参考，其结论受估价人员经验、能力的限制及一定程度主观因素影响，可能并不完全表示估价对象在价值时点变现时的实际情况，特提请报告使用人注意。

7. 本估价报告应用范围为广州市黄埔区人民法院执行案件提供参考依据，报告相关意见及结论仅供参考，不对其他用途负责。

8. 估价对象在拍卖或成交后可能发生的增值税及附加、印花税、交易手续费、土地增值税、拍卖佣金等费用需以相关政府部门核实为准，故本次评估市值未扣除上述费用，提醒报告使用者注意。

9. 如无特别说明，本估价报告中所使用的货币均为人民币。

10. 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，受托机构不承担责任。同时未经我公司书面同意，本估价报告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。

11. 本次评估是基于上述假设和限制条件成立的，如以上假设和限制条件发生变化，本报告结果必须作相应调整。

12. 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。

# 估价结果报告

## 一、估价委托人

广州市黄埔区人民法院

## 二、房地产估价机构

深圳市同致诚土地房地产估价顾问有限公司

法定代表人：陈平

营业执照统一社会信用代码：91440300728566509J

营业执照营业期限：自二〇〇一年五月十八日至永续经营

资质等级：国家一级房地产估价机构（证书编号：粤建房估深备(2017)0006号）

全国范围内从事土地评估业务（注册号：A201844009号）

地址：深圳市福田区侨香路裕和大厦九层 901-906 室

电话：（0755）82541218

广州分公司地址：广州市越秀区环市东路 338 号银政大厦西 3 楼

电话：（020）83881455

## 三、估价目的

为法院执行案件提供参考依据而评估房地产市场价值。

## 四、估价对象

### （一）估价对象范围

本次估价对象范围：深圳市龙岗区横岗城市中心花园 1、2 栋及商场商场 1A112（包含房屋建筑物及分摊的土地使用权价值，不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产）。

### （二）估价对象实物状况

#### 1. 土地实物状况

四至	估价对象位于深圳市龙岗区“卓越城市中心花园”内，所在楼盘东临楼宇，南临红棉一路，西临横岗一号路，北临红棉路
面积	——
形状	较规则
开发程度	至价值时点，估价对象所在土地已达到红线内外“五通一平”（通上水、通下水、通电、通路、通讯，土地平整），供水供电保证度较好



土地使用期限	根据委托人提供的《不动产权资料电脑查询结果表》、《房地产证》复印件记载：估价对象所在宗地土地用途为商住混合用地，土地使用年限 70 年，从 2000 年 7 月 18 日至 2070 年 7 月 17 日；估价对象房屋用途为商业金融业。根据《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》第十二条“商业、旅游、娱乐用地四十年根据我国《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》规定，商业用地最高使用年限为 40 年，根据估价对象产权证记载，估价对象使用年限从 2000 年 07 月 18 日起计
地形地势	较平坦

## 2. 建筑物实物状况

估价对象坐落	深圳市龙岗区横岗城市中心花园 1、2 栋及商场商场 1A112			
建筑面积	10.28 平方米	建筑结构	框架结构	
总层数	2 层	评估楼层	首层	
房屋用途	商业金融业	规模	较小	
装修情况	外墙	外墙漆	内墙	乳胶漆
	天花	吊顶天花	地面	抛光砖
	门	玻璃门	窗	——
	朝向	——	景观	——
空间布局	为商场内铺，不临街			
设施设备	水电	暗装	电梯	无
	空调	有	消防	消防栓
使用与维护	竣工年月	约 2003 年	新旧程度	约八成新
	使用状况	与相邻物业打通出租作“时空网咖”经营使用	租金水平	——
	维护与保养	维护及保养情况较好		
	物业管理	较好		

### （三）权益状况

#### 1. 土地权益状况

土地所有权状况	土地性质：国有土地
土地使用权状况	根据委托人提供的《不动产权资料电脑查询结果表》、《房地产证》复印件记载：估价对象所在宗地土地用途为商住混合用地，土地使用年限 70 年，从 2000 年 7 月 18 日至 2070 年 7 月 17 日；估价对象房屋用途为商业金融业。根据《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》第十二条“商业、旅游、娱乐用地四十年根据我国《城镇国有土地使用权出

	让和转让暂行条例》规定，商业用地最高使用年限为 40 年，根据估价对象产权证记载，估价对象使用年限从 2000 年 07 月 18 日起计根据我国《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》规定，商业用地最高使用年限为 40 年，根据估价对象产权证记载，估价对象使用年限从 2000 年 07 月 18 日起计
他项权利设立情况	根据委托人提供的《深圳市不动产登记中心不动产查封（备案）表》显示，估价对象处于无抵押状态
土地使用管制	根据委托人提供的相关资料，未显示土地使用管制情况
其他特殊情况	根据委托人提供的《深圳市不动产登记中心不动产查封（备案）表》，估价对象已被查封，查封期限从 2018 年 06 月 25 日至 2021 年 06 月 24 日，其他详见《深圳市不动产登记中心不动产查封（备案）表》

## 2. 建筑物权益状况

房屋所有权状况	根据委托人提供的《不动产产权资料电脑查询结果表》、《房地产证》显示，产权人为黎平香，占有部分为 100%，房屋用途为商业金融业，房屋所有权来源为于 2004 年 3 月 23 日向深圳卓越科技发展有限公司购买
他项权利设立情况	根据委托人提供的《深圳市不动产登记中心不动产查封（备案）表》显示，估价对象处于无抵押状态
出租或者占用情况	与相邻物业打通出租作“时空网咖”经营使用
其他特殊情况	根据委托人提供的《深圳市不动产登记中心不动产查封（备案）表》，估价对象已被查封，查封期限从 2018 年 06 月 25 日至 2021 年 06 月 24 日，其他详见《深圳市不动产登记中心不动产查封（备案）表》

## （四）区位状况

### 1. 位置状况

坐落	深圳市龙岗区横岗城市中心花园 1、2 栋及商场商场 1A112
方位	估价对象位于深圳市龙岗区“卓越城市中心花园”内，所在楼盘东临楼宇，南临红棉一路，西临横岗一号路，北临红棉路
与重要场所（设施）的距离	距离地铁 3 号线“塘坑”站直线距离约 750 米
临街（路）状况	为商场内铺，不临路
楼层	所在楼宇共 2 层，估价对象位于首层

### 2. 交通状况

道路状况	所在小区临红棉一路，道路通达度较高
出入可利用交通工具	附近有“横岗文体广场”公共汽车站，有 906 路、m229 路、m466 路等多路公交车经过，步行约 15 分钟可到达地铁 3 号线“塘坑”站出入口，交通较方便
交通管制情况	未存在交通管制情况
停车方便程度	停车便利度较好

### 3. 环境状况

自然环境	较好
人文环境	较好
居住氛围	较好
景观	——

### 4. 外部配套设施状况

基础设施	能源设施、排水设施、邮电通信设施等城市基础设施较为完善
公共服务设施	周边有中百超市、华西街肉菜市场、深圳六联妇产医院、中信银行、四联小学等，公共配套设施较完善

## 五、价值时点

根据《房地产估价规范》，本次价值时点设定为对估价对象完成实地查勘之日：二〇一八年十二月五日。

## 六、价值类型

### （一）价值类型

本次估价采用的价值类型为市场价值。

### （二）价值定义

市场价值，是指估价对象在经适当营销后，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。

## 七、估价原则

### 1、独立、客观、公正原则

“独立”是指估价机构和估价人员在估价中不应受包括委托人在内的任何单位和个人的干扰，应当凭借估价专业知识、经验和应有的职业道德进行估价。“客观”是指估价机构和估价师在估价中不应带着自己的情感、好恶和偏见，应当按照事物的本来面目、实事求是地进行估价。“公正”是指估价机构和估价师在估价中不应偏袒相关当事人中的任何一方，应当坚持原则、公平正直的进行估价。

### 2、合法原则

估价对象房地产符合城市规划对土地用途、容积率、覆盖率、建筑高度、建筑风格的要求，即应以估价对象合法使用、合法处分为前提进行估价。

### 3、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时值的界限。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。

### 4、替代原则

根据经济学原理，在同一市场内效用相同的商品的价格趋于一致，这一原理同样适用于房地产市场。即在同一市场供需圈内，可以通过调查近期发生交易的、与待估房地产有替代可能的房地产价格和条件，通过与待估房地产进行比较，对其间的差别进行适当的修正后，确定待估房地产的价值。

### 5、最高最佳利用原则

考虑估价对象的用途时，应取其最高最佳利用状态，在法律上许可、技术上可能、经济上可行，能使估价对象发挥最高价值的利用状态。

## 八、估价依据

- 1、《中华人民共和国土地管理法》
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》
- 3、《中华人民共和国物权法》
- 4、《中华人民共和国资产评估法》
- 5、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）
- 6、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）
- 7、建设部颁发《房屋完损等级评定标准》
- 8、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》（法释[2009]16号）
- 9、委托人提供的《广州市黄埔区人民法院司法评估委托书》、《不动产权资料电脑查

询结果表》、《房地产证》及估价委托人提供的其它法律性文件、相关资料

10、深圳市房地产市场租售价格调查及有关信息

11、估价人员实地勘查调查获得的实况和资料

## 九、估价方法

常见的房地产估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法四种方法。根据估价对象的特点和估价目的、估价人员对邻近地区市场状况的调查和对估价对象的实地勘查，以及遵循房地产市场价格评估的确定原则，本次评估采用收益法进行评估。

收益法，也称为收益资本化法、收益还原法，是根据估价对象未来收益求取估价对象价值的方法，具体是预测估价对象未来各期的正常净收益，然后选用适当的资本化率将其折算到价值时点后相加来求取估价对象价值的方法。收益法是以预期原理为理论依据，预期原理说明，决定房地产当前价值的，重要的不是过去的因素而是未来的因素，适用于有经济收益或潜在经济收益的房地产估价。

收益法的最基本的计算公式为：

$$V = \frac{A_1}{1+Y_1} + \frac{A_2}{(1+Y_1)(1+Y_2)} + \dots + \frac{A_n}{(1+Y_1)(1+Y_2)\dots(1+Y_n)}$$
$$= \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{\prod_{j=1}^i (1+Y_j)}$$

其中：V --- 收益价格

$A_n$  --- 年净收益

$Y_n$  --- 报酬率

n --- 收益年限

## 十、估价结果

估价人员本着独立、客观、公正、合法的原则，根据估价目的和国家有关房地产估价的规范、规定，按照估价程序，经过现场查勘与市场调查，选用收益法进行估价测算，最终结合估价经验和对影响估价对象价值的因素分析，确定估价对象于价值时点 2018 年 12 月 5 日的评估市值总值为 RMB 25.78 万元，大写人民币贰拾伍万柒仟捌佰元整，详见下表。

估价结果明细表									
编号	估价对象	产权资料	权属人	建筑结构	所在楼层	房屋用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	市场价值	
								单价 (元/m <sup>2</sup> )	总价 (万元)
1	深圳市龙岗区横岗城市中心花园1、2栋及商场商场1A112	《不动产权资料电脑查询结果表》登记编号：6000186886、《房地产证》深房地字第6000142581号	黎平香	框架结构	首层	商业金融业	10.28	25,080	25.78
合 计							10.28	—	25.78

## 十一、注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

姓 名	注册号	签名	签名日期
殷宇霞	4420020008		二〇一八年十二月十日
韦颖	4420140071		二〇一八年十二月十日

## 十二、实地查勘期

二〇一八年十二月五日

## 十三、估价作业期

二〇一八年十二月五日至二〇一八年十二月十日

## 附 件

- 一、《广州市黄埔区人民法院司法评估委托书》
- 二、估价对象位置图
- 三、估价对象实地查勘情况和相关照片
- 四、勘验笔录
- 五、估价对象权属证明复印件
- 六、可比实例位置图和外观照片
- 七、专业帮助情况和相关专业意见（无）
- 八、估价所依据的其他文件资料（无）
- 九、房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件
- 十、注册房地产估价师资格证书复印件