



同致诚评估
TOUCHSTONE

海南省海口市海甸四西路甸花新村 30
幢 4 层 402 房房地产市场价值评估



估价单位：深圳市同致诚土地房地产估价顾问有限公司

房地产估价报告

估价报告编号： 深同诚评字(2018A)11WYQF 第 002 号

估价项目名称： 海南省海口市海甸四西路甸花新村 30 幢 4
层 402 房房地产市场价值评估

估价委托人： 深圳市宝安区人民法院

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： 彭凤琴 4420150149
蒋 婧 4420180138

估价报告出具日期： 二〇一八年十一月十五日

电脑编号：2018-12899365
防伪查询“同致诚评估”官方网站：www.tzcdg.com
郑重声明：请向同致诚评估工作人员索取收款票据，
如有疑问，请致电：0755-82541265



防伪码(2018-12899365)

致估价委托人函

深圳市宝安区人民法院：

承蒙委托，我对位于海南省海口市海甸四西路甸花新村 30 幢 4 层 402 房房地产进行估价，价值时点设定为估价对象完成实地查勘期：二〇一八年七月十二日，估价目的是为委托方依法处分财产提供参考依据而评估房地产市场价格。

海南省海口市海甸四西路甸花新村 30 幢 4 层 402 房房地产，权利人曾彩霞，建筑面积 67.7 m²，房屋用途为住宅，估价对象其它权属状况详见本估价报告的《估价对象权属状况表》。

本着独立、客观、公正、合法的原则，估价人员在进行实地查勘、广泛收集有关市场信息和估价对象信息的基础上，全面分析了影响估价对象市场价值的各项有利和不利因素，根据国家有关房地产估价的法律法规和估价目的，按照科学的估价程序，采用比较法对估价对象进行估价测算，确定估价对象于价值时点的评估值为 RMB744,700 元，大写人民币柒拾肆万肆仟柒佰元整，估价结果详见下页《估价结果明细表》。

深圳市同致诚土地房地产估价顾问有限公司

法定代表人：

二〇一八年十一月十五日

估价结果明细表

币种：人民币元

估价对象	房屋用途	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估值 (元)
海南省海口市海甸四西路甸花新村30幢4层402房	住宅	67.7	11,000	744,700

特别提示：

1、本次评估是基于下文的估价的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。

2、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使用期限为一年，自报告出具日起（二〇一八年十一月十五日）计算。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，须重新进行评估。

3、根据现场调查：估价对象于价值时点无拖欠物业管理费、水电费。

4、根据估价人员与委托方在当地国土资源局查询得知，估价对象所在土地性质为划拨用地，估价对象若转让需缴纳土地出让金，本次评估暂未考虑此因素，提醒报告使用人注意。

目 录

估价师声明.....	1
估价假设和限制条件.....	2
一、一般假设.....	2
二、未定事项假设.....	2
三、背离事实假设.....	2
四、不相一致假设.....	3
五、依据不足假设.....	3
六、估价报告使用限制.....	3
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.....	9
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
附 件.....	10
一、《深圳市宝安区人民法院委托评估合同》复印件.....	10
二、估价对象的地理位置示意图.....	10
三、估价对象实地查勘情况及相关照片.....	10
四、《房地产买卖合同》复印件.....	10
五、《不动产登记信息查询情况说明》复印件.....	10
六、《不动产抵押信息查询情况说明》复印件.....	10
七、《不动产查封信息查询情况说明》复印件.....	10
八、可比实例位置图及外观照片.....	10
九、专业帮助情况和相关专业意见（本次估价没有专业帮助或未依据相关专业意见）.....	10
十、估价依据的其他文件资料（无）.....	10
十一、房地产估价机构估价资质证书与工商营业执照复印件.....	10
十二、注册房地产估价师估价资格证书复印件.....	10

估价师声明

- 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，撰写估价报告。
- 5、没有其他行业的专业人员对本估价报告提供重要专业帮助。

估价假设和限制条件

一、一般假设

1、对于估价对象的权属、面积、用途、土地年期等，以估价委托方提供的《房地产买卖合同》、《不动产登记信息查询情况说明》记载为依据，无理由怀疑委托方提供的《房地产买卖合同》、《不动产登记信息查询情况说明》的合法性、真实性、准确性和完整性，本次估价以上述权属资料及所记载的内容与数据于价值时点真实、合法有效、准确、完整为假设前提。

2、我司估价人员已对本估价报告中的估价对象进行了外观及使用状况的实地查勘，对房屋质量安全、质量缺陷、环境污染等影响估价对象价值或价格的重大因素给予了关注，由于我司及估价人员均不具鉴定、检测的能力，因此未进行结构测试，不能确定其有无内部缺损，在无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，设定估价对象房屋质量是安全的、不存在质量缺陷。

3、估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，即能满足以下条件：

- (1) 交易双方自愿地进行交易；
- (2) 交易双方处于利己动机进行交易；
- (3) 交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；
- (4) 交易双方有较充裕的时间进行交易；
- (5) 不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

4、本报告中，除使用政府部门、行业公布的价格资料和公开市场的价格信息外，主要依据估价委托方提供的相关材料，包括但不限于其提供的权属证件原件与复印件。估价委托方应对其提供的全部资料的真实性、合法性、完整性及其可能引起的后果负责。

5、估价对象应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。

二、未定事项假设

估价对象的土地用途、房屋用途等事项清晰，无未定事项假设。

三、背离事实假设

1、根据《不动产抵押信息查询情况说明》得知估价对象在价值时点处于抵押状况，

结合本次估价目的，本次估价不考虑估价对象已抵押因素的影响。

2、根据《不动产查封信息查询情况说明》得知估价对象在价值时点处于查封状况，结合本次估价目的，本次估价不考虑估价对象已查封因素的影响。

3、根据估价人员现场调查，估价对象于价值时点时为出租使用，因委托人未能提供租约合同，故本报告评估价值未考虑其租约受限对市场价值的影响。

四、不相一致假设

估价对象《不动产登记信息查询情况说明》记载的楼栋号、房号为路甸花新村 30 幢 4 层 402 房，经估价师实地查勘，估价对象现状物业的楼栋号、房号为路甸花新村 16 幢二单元 402，经与物业管理公司（海口新城佳园物业服务服务有限公司）沟通，确定估价对象的楼栋号、房号即《不动产登记信息查询情况说明》记载的楼栋号、房号。

五、依据不足假设

1、本次委托方未能提供相关权属证明原件，在评估时，对于估价对象的权属情况，根据委托方提供的《房地产买卖合同》、《不动产登记信息查询情况说明》复印件进行确定。

2、由于估价对象产权人原因，本次未能进入估价对象现场进行勘查，在评估时，我们假设物业的设备设施有正常的使用与保养，能满足其正常使用，估价对象的内部装修状况一般。若与实际情况不符，则估价结果应作相应调整或重新评估，提醒报告使用人注意。

六、估价报告使用限制

1、本报告中市场分析、判断，是估价人员根据价值时点的市场状况分析推断、预测得出，仅供估价委托方参考，由于估价人员经验能力、数据资料的限制，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，特提请报告使用人注意。

2、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。

3、本评估报告自报告提交之日起壹年内有效。在报告有效期内，房地产市场状况和估价对象自身情况发生变化，估价对象的市场价值将发生相应变化，建议估价报告使用者应定期或在房地产市场价格变化较快、房地产状况发生改变时对估价对象的价值进行再评估。

4、本估价报告应用范围为委托方依法处分财产提供参考依据而评估房地产市场价格，报告相关意见及结论仅供参考，不对其他用途负责。

5、如无特别说明，本估价报告中所使用的货币均为人民币。

6、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。

7、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。

8、根据估价人员现场调查，估价对象于价值时点时为出租使用，若需对估价对象强制处分，则可能会因不交吉而对估价对象的价值产生一定的影响。特提请报告使用人注意。

9、根据当地国土资源局查询，估价对象所在土地性质为划拨用地，估价对象若转让需缴纳土地出让金，本次评估暂未考虑此因素，提醒报告使用人注意。

估价结果报告

一、估价委托人

名称：深圳市宝安区人民法院

地址：深圳市宝安区建安一路3号

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

资质等级：国家壹级房地产估价机构（证书编号：粤建房估深备（2017）0006号）

土地备案与信用等级：一级（证书编号：A201844009）

地 址：深圳市福田区侨香路裕和大厦九层901-906室

电 话：（0755）82541218

三、估价目的

为委托方依法处分财产提供参考依据而评估房地产市场价值。

四、估价对象

1、估价对象范围界定

本次估价对象为位于海南省海口市海甸四西路甸花新村30幢4层402房房地产。

2、估价对象权益状况

不动产登记信息查询情况说明					
权利人	曾彩霞		共有方式	单独所有	
证件类型	——		证件号码	430321198103011525	
不动产权证号	15443		登记时间	2009-11-17	
产别	其他房产		房屋性质	——	
房屋坐落	海口市海甸四西路甸花新村30幢4层402房				
幢号	30	房号	402	房屋结构	混合结构
所在层	4	总楼层	6	建筑面积	67.7平方米
套内面积	——	分摊土地面积	——	规划用途	住宅
房屋状态	现房已抵押，现房已查封，现房无异议，未限制 未关联期房				
不动产抵押信息查询情况说明					
抵押权人	柯志鹏		抵押人	曾彩霞	

不动产权证明号	T066640	抵押放式	一般抵押
不动产权证号	15443	债权数额	500000
债权履行起止日期	2014-08-13 至 2016-08-13	登记日期	2014-08-19
不动产查封信息查询情况说明			
权利人名称	曾彩霞	不动产权证号	15443
房屋坐落	海口市海甸四西路甸花新村 30 幢 4 层 402 房		
查封机关	广东省深圳市宝安区 区人民法院	查封文件	(2017)粤 0306 执 16897、16903 号
查封起始时间	2018-01-26	查封类型	查封
轮候顺序	0	查封附记	2018 年 1 月 26 日送达
用益物权设立情况	—	担保物权设立情况	抵押中
租赁或占用情况	出租	税费缴纳情况	正常缴纳
查封等形式限制权利情况	查封	权属清晰情况	清晰

3、估价对象所占用土地及建筑物的实物状况

估价对象名称	海南省海口市海甸四西路甸花新村 30 幢 4 层 402 房			
所占用土地的实物状况				
土地四址	东至人民大道，西至 南洋小街，南至海甸 四西路，北至拦海路	形状	不规则多边形	
开发程度	宗地红线外六通，宗 地红线内有建筑物	地形地势	地形良好，地势平坦	
宗地面积(平方米)	—	地质土壤	良好	
建筑物实物状况				
总 楼 层	总共 6 层	估价对象所在 楼层	第 4 层	
建筑结构	混合结构	层 高	—	
建筑规模 (m ²)	67.7	景 观	—	
现实用途	住宅	法定用途	住宅	
朝 向	入户门朝东，单元入 口朝北	建筑功能	住宅	
空间布局	—			
装修 状况	外 墙	水刷石		
	室 内 装 修	—		
	门、窗	门：防盗门 窗：—		
设施 设备	水 电	—	电 梯	—
	煤 气	—	消 防	—
	空 调	—	其它设备	—
	竣工年月	—	成 新 度	建筑成新率：约六成

估价对象名称		海南省海口市海甸四西路甸花新村 30 幢 4 层 402 房	
所占土地的实物状况			
使用 与 维 护			装修成新率：——
	使用状况	出租	
	维护与保 养	有正常的维护	
	物业管理	海口新城佳园物业服务有限公司	
备 注		因为委托方原因，未能进入室内查勘，在评估时，我们假设物业的设备设施有正常的使用与保养，能满足其正常使用，估价对象的内部装修状况一般。若与实际情况不符，则估价结果应作相应调整或重新评估，提醒报告使用人注意。	

五、价值时点

价值时点设定为估价对象完成实地查勘期：二〇一八年七月十二日。

六、价值类型

1、价值类型

本估价报告采用的价值类型为：市场价值。

2、价值定义

市场价值，是指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，此交易的金额为包括增值税的交易价格。

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

房地产在法律上允许，技术上可能，财务上可行并使价值最大的合理，可能的利用，包括最佳的利用、规模、档次等。

八、估价依据

1、法律、法规和政策性文件

- (1)《中华人民共和国物权法》（主席令第62号）
- (2)《中华人民共和国土地管理法》（主席令第8号）
- (3)《中华人民共和国城市房地产管理法》（主席令第29号）
- (4)《中华人民共和国土地管理法实施条例》（国务院第256号令）
- (5)《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》（国务院令第55号）
- (6)建设部颁发《房屋完损等级评定标准》
- (7)《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第46号）

2、技术标准、规程、规范

- (1)《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、委托人提供的资料

- (1)《深圳市宝安区人民法院委托评估合同》复印件
- (2)《房地产买卖合同》复印件
- (3)《不动产登记信息查询情况说明》复印件
- (4)《不动产抵押信息查询情况说明》复印件
- (5)《不动产查封信息查询情况说明》复印件

4、估价人员调查的其它相关资料

- (1)现时海口市房地产市场租售价格调查及有关信息
- (2)房地产估价机构掌握和收集的估价所需的资料、估价人员实地勘测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。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，结合估价对象所在位置、使用状况及所处区域房地产市场状况，确定采用比较法作为本次估价的基本方法来求取估价对象价值。

比较法是指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。

十、估价结果

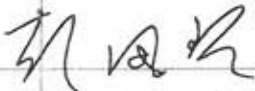

本着独立、客观、公正、合法的原则，估价人员在进行实地查勘、广泛收集有关市场信息和估价对象信息的基础上，全面分析了影响估价对象市场价值的各项有利和不利因素，根据国家有关房地产估价的法律法规和估价目的，按照科学的估价程序，采用比较法对估价对象进行估价测算，确定估价对象于价值时点的评估值为 RMB744,700 元，大写人民币柒拾肆万肆仟柒佰元整，详见《估价结果明细表》。

估价结果明细表

币种：人民币元

估价对象	房屋用途	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估值 (元)
海南省海口市海甸四西路甸花新村30幢4层402房	住宅	67.7	11,000	744,700

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
彭凤琴	4420150149		年 月 日
蒋婧	4420180138		年 月 日

十二、实地查勘期

二〇一八年七月十二日。

十三、估价作业期

二〇一八年七月十二日至二〇一八年十一月十五日。

附 件

- 一、《深圳市宝安区人民法院委托评估合同》复印件
- 二、估价对象的地理位置示意图
- 三、估价对象实地查勘情况及相关照片
- 四、《房地产买卖合同》复印件
- 五、《不动产登记信息查询情况说明》复印件
- 六、《不动产抵押信息查询情况说明》复印件
- 七、《不动产查封信息查询情况说明》复印件
- 八、可比实例位置图及外观照片
- 九、专业帮助情况和相关专业意见（本次估价没有专业帮助或未依据相关专业意见）
- 十、估价依据的其他文件资料（无）
- 十一、房地产估价机构估价资质证书与工商营业执照复印件
- 十二、注册房地产估价师估价资格证书复印件

深圳市宝安区人民法院 委托评估合同

深宝法司委评[2018]第(85)号

受托方：深圳市同致诚土地房地产估价顾问有限公司：

我院因审判、执行工作需要，根据法律、法规及本院的有关规定，决定委托你方依法对下列标的物进行司法委托评估：

标的：被执行人曾彩霞名下的海口市海甸四西路甸花新村 30 栋 4 层 402 房（房产证号：海房字第 15443 号）的房屋一套。

评估费支付方式：涉及需要执行的动产和不动产的评估费在拍卖成交以后支付，因评估价格高导致未成交不予支付评估费。

第一条 上述标的物进行评估的目的是为本院依法处分该财产提供依据。

第二条 有关评估的资料由本院向你方提供，并根据需要提供相应协助。

第三条 你方应严格遵守国家法律、法规及行业的有关规定，按照特定的目的，遵循法定或公允的标准和程序，运用科学的方法，对标的物的现时价格进行评定和估算，并按照独立、公正、客观、科学的原则制作《报告书》。

第四条 你方应遵守与我院签订的《司法委托协议》，严格按照《司法委托协议》及《委托合同》中约定的条款进行与司法委托有关的活动，指定具有相应资格的人员独立完成受托事项，并就《报告书》的内容承担出庭作证的义务。

第五条 你方应在决定受理委托之日起两日内向承办人出具《受理通知书》（内容包括：现场勘察、查看标的的时间、人员、出行方式等）和《预收费通知书》，并在十个工作日内出具《报告书》。超过要求时限的，经两次催办无正当理由仍未出具《报告书》的，委托方将取消此次委托，受托方不得收取任何费用。

第六条 你方只向委托方负责，不得向他人泄露与受托有关的情况和当事人的商业秘密，不得擅自接触当事人。向当事人收集所需资料、询问有关情况或进行现场勘察，事先须征得委托方主审法官的同意。

第七条 当事人对《报告书》提出异议的，你方应在七日内对《报告书》进行修正或做出书面答复。经委托方两次催办仍不作答复的，视为未作评估，委托方将取消此次委托，你方不得收取任何费用。

第八条 当事人对《报告书》的结论或复议结论有异议，且经庭审或审查有证

据证明该结论确有错误的，该结论将无证据力或不作为处分财产依据，委托方将另行委托其他机构，受托方不得收取此次费用。

第九条 受托方受理业务所需的费用，必须严格按照广东省高级人民法院有关规定的标准进行核收。评估值明显过高，经调价后才处理的，评估费用应减半收取；评估后因无法预见的原因导致标的经调价 2 次仍无法成交的，评估费应减半收取；因案件特殊原因使《报告书》过期后需重新评估的，重新评估部分的评估费应减半收取；因你方原因评定和估算过高失实，导致拍卖经调价 2 次（动产 1 次）仍无法成交的，除不支付评估费用外，你方还应承担拍卖过程中实际发生的公告费、招商费用等。

第十条 预收费用到达你方指定银行账户后，你方才开始进行与委托有关的工作。除本院书面通知你方“减、免、缓”的案件外，你方在未收到预付费用的情况下完成有关工作的，视为你方愿意免费评估，与评估有关的风险责任由你方自行承担。

第十一条 进入委托程序后，因案件调解（和解）或对争议事项达成一致意见而致委托没有必要继续进行的，我院书面通知你方中止或终结委托程序，期间发生必要的费用由当事人承当。因你方的责任撤销委托的，不支付评估费用。

第十二条 评估不动产必须显示扣除地价、税款和其它费用以后的净值。应对被评估物的租赁、土地使用费、管理费、水电费的交纳等情况做出说明。

第十三条 《报告书》不得少于六份。

第十四条 你方如不接受本委托，应在两日内书面通知本院。

第十五条 你方如违法、违规或违反委托方的有关规定，委托方将依据法律、法规和本院的有关规定做出处理，直至取消在我院的受托资格。情节严重的，追究法律责任。

第十六条 本委托书一式三份，本院执两份，你方执一份，签章后生效。

委托方： 深圳市宝安区人民法院

(盖章)

案号： (2017)粤0306执16897号

案件承办人： 陈锐钊 27805937

法官助理： 陈嘉慧 23310391

电话： 15626139350

受托方： _____

(盖章)

联系人： 祝彬

联系电话： 13824397240

二〇一八年 月 日

二〇一八年 月 日

附件二：估价对象海南省海口市海甸四西路甸花新村 30 幢 4 层 402 房房地产
地理位置图



附件三：估价对象海口市海甸四西路甸花新村 30 幢 4 层 402 房房地产相关照

片

注册房地产估价师已于 2018 年 7 月 12 日查勘现场



小区入口



外景



单元入口



入户门

附件一

2009年10月12日

房屋座落	海口市海甸岛海南国际新城30幢		房号	402
产权所有人	李水强	产权证号	15443	
房屋建筑面积	67.7	土地准用面积		
使用性质	住宅	房屋结构	砖混	
以下为身份证复印件粘贴处				

房地产买卖合同

甲方(卖方): 李水强

立契内人

乙方(买方): 增彩霞

由于甲方已收到乙方预付的购房定金人民币(大写)

双方同意就下列房地产买卖事项, 订立本

契约, 共同遵守。

一、甲方自愿将座落在海口市海甸岛海南国际新城

30幢402室的房地产(房屋建筑面积 67.70 平方米)

出售给乙方。该房地产的基本情况已载于本契约附件之一。乙方已

对甲方所要出售的房地产做了充分了解, 愿意购买该房地产。

二、甲乙双方议定的上述房地产成交价格为人民币(大写)

壹拾贰万肆仟玖佰玖拾元; ¥ 124,990.00 元。乙方由

年 月 日前 次付清给甲方, 购房定金

将在最后一次付款时冲抵。付款方式: 一次付清

三、双方同意于 2009 年 12 月 1 日由甲方将上述房



上吸
MOK

地产正式交付给乙方。房屋移交给乙方时，其该建筑物范围内的土地使用权一并转移给乙方。

四、甲方保证上述房地产权属清楚。若发生与甲方有关的产权纠纷或债权债务，概由甲方负责清理，并承担民事诉讼责任，因此给乙方造成的经济损失，甲方负责赔偿。

五、违约责任：乙方中途悔约，乙方不得向甲方索还定金。甲方中途悔约，甲方应在悔约之日起十日内将定金退还给乙方，另给付乙方相当于定金数额的违约金。乙方不能按期向甲方付清购房款；或甲方不能按期向乙方交付房地产，每逾期一日，由违约一方方向对方给付相当于上述房地产价款千分之0.3的滞纳金。

六、本契约在履行中若发生争议，甲乙双方应采取协商办法解决。协商不成时，任何一方均可向 310101 房地产仲裁委员会申请调解或仲裁，也可向有管辖权的人民法院起诉。

七、上述房地产办理过户手续所需缴纳的税费，由甲乙双方按规定各自承担。

八、本契约未尽事项，甲乙双方可另行议定，其补充协议定书经双方签章后与本契约具有同等效力。



九、本契约经双方签章并经房地产买卖主管机关审查登记后生效。

十、本契约一式 份，甲乙双方各执 份。契约副本壹份送海口市房地产交易所。

十一、双方约定的其它事项：

甲方(签章) 李强

法定代表人：

地址：

联系电话：

邮政编码：

委托代理人：

乙方(签章) 曾新吸

法定代表人：

地址：

联系电话：13907580755

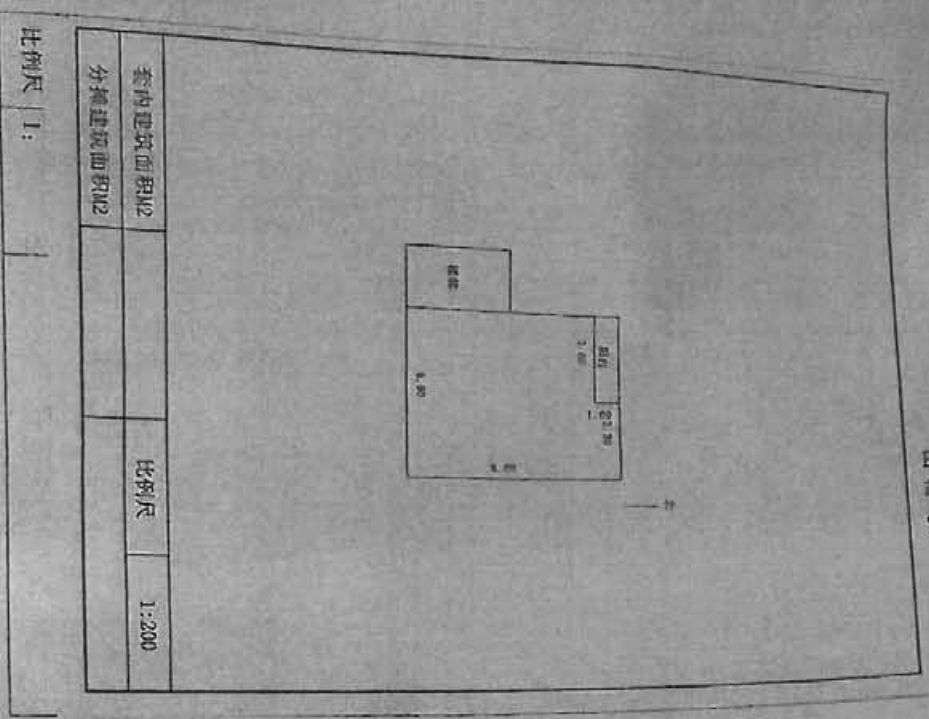
邮政编码：

委托代理人：

2009年10月12日

房地产平面图

图幅号:



注意事项

- 一、本证是权利人享有房屋所有权的证明。
- 二、房屋所有权人、利害关系人可到房屋登记机构查询房屋登记簿。
- 三、本证记载的事项与房屋登记簿不一致的，除有证据证明房屋登记簿确有错误外，以房屋登记簿为准。
- 四、除房屋登记机构外，其他单位或个人不得在本证上记载事项或加盖印章。
- 五、本证应妥善保管，如有遗失、损毁的，可申请

编号: 004813

不动产登记信息查询情况说明

权利人		曾彩霞		共有方式		单独所有			
证件类型				证件号码		430321198103011525			
不动产权证号		15443		登记时间		2009-11-17			
产别		其他房产		房屋性质					
房屋坐落		海口市海甸四西路甸花新村30幢4层402房							
幢号	房号	房屋结构	所在层	总层数	建筑面积	套内面积	分摊土地面积	规划用途	房屋状态
30	402	混合结构	4	6	67.7			住宅	现房已抵押, 现房已查封, 现房无异议, 未限制 未关联期房



查询时间: 2018-07-12 15:17:11

申明

1. 本人已仔细阅读并对比了以上身份信息, 不存在错误及遗漏现象。

2. 本人保证出具证明过程中提供的要件真实有效。

若与事实不符, 本人愿承担由此引发的一切责任!

海口市定安县人民法院

申请人(签名): 陈嘉慧

申请日期: 2018.7.12

不动产抵押信息查询情况说明

抵押权人	柯志鹏	抵押人	曾彩霞				
不动产权证明号	T066640	抵押方式	一般抵押				
不动产权证号	15443	债权数额	500000				
债权履行起止日期	2014-08-13至 2016-08-13	登记时间	2014-08-19				
附记							
房屋座落	海口市海甸四西路甸花新村30幢4层402房						
幢号	房号	房屋结构	所在层	总层数	建筑面积	规划用途	房屋状态
30	402	混合结构	4	6	67.7	住宅	现房已抵押，现房已查封，未关联期房



查询机构 (盖章):
 查询时间证明专用章 2018-07-12 15:33:23
 (2)

申明

1. 本人已仔细阅读并对比了以上身份信息，不存在错误及遗漏现象。
2. 本人保证出具证明过程中提供的要件真实有效。

若与事实不符，本人愿承担由此引发的一切责任！

海口市宝安区人民法院
 申请人 (签名) : 陈嘉慧

申请日期: 2018.7.12

不动产查封信息查询情况说明

权利人名称	曾彩霞		不动产权证号	15443	
房屋坐落	海口市海甸四西路甸花新村30幢4层402房				
查封机关	查封文号	查封起始时间	查封类型	轮候顺序	查封附记
广东省深圳市宝安区人民法院	(2017)粤0306执16897、16903号	2018-01-26	查封	0	2018年1月26日送达



查询时间: 2018-07-12 15:27:50

申明







1. 本人已仔细阅读并对比了以上身份信息, 不存在错误及遗漏现象。
2. 本人保证出具证明过程中提供的要件真实有效。

若与事实不符, 本人愿承担由此引发的一切责任!

深圳市宝安区人民法院
 申请人(签名): 陈嘉慧

申请日期: 2018.7.12

附件十：可比实例位置图及外观照片

 <p>案例 1</p>	
<p>可比案例 1 地理位置图</p>	<p>可比案例 1 物业的外观照片</p>
 <p>案例 2</p>	
<p>可比案例 2 地理位置图</p>	<p>可比案例 2 物业的外观照片</p>
 <p>案例 3</p>	
<p>可比案例 3 地理位置图</p>	<p>可比案例 3 物业的外观照片</p>



营业执照 (副本)

统一社会信用代码 91440300728566509J

名称 深圳市同致诚土地房地产估价顾问有限公司
 主体类型 有限责任公司
 住所 深圳市福田区侨香路裕和大厦九层901-906室
 法定代表人 陈平
 成立日期 2001年05月18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、法规规定须经批准的项目，取得行政许可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登记事项及变更信息，请及时通过市场监管总局或地方市场监管部门向社会公示。网址：<http://www.saascredit.com.cn>。请向市场监管总局或地方市场监管部门查询。
3. 商事主体应于每年1月1日至6月30日向商事登记机关提交上一年的年度报告。商事主体应当按时公示年度报告。



登记机关

2016



日

中华人民共和国国家市场监督管理总局制

广东省土地评估机构 备案与信用等级证书

根据《中华人民共和国资产评估法》《中华人民共和国城市房地产管理法》以及土地评估行业管理规定，经广东省国土资源厅批准，业已备案。依照年度信用档案，综合评定信用等级。

等级：A

有效期：2018年12月31日

机构名称：深圳市同致诚土地房地产评估咨询有限公司

统一社会信用代码：91440300728565509J
(工商注册号)



法定代表人：薛平
(执行事务合伙人)

住所：深圳市福田区王岗村吉信路吉信大厦九楼901-902室

证书编号：A201844009

发证单位

二〇一八年八月 日



中华人民共和国
房地产估价机构备案证书

REGISTRATION OF REAL ESTATE APPRAISAL FIRMS - SPECIAL COMPACT
L. J. 0111 173413 001 241

机构名称：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
(执行事务合伙人)

住所：深圳市福田区侨香路裕和大厦九层901-906室
统一社会信用代码：91440300728566509J
备案等级：壹级
证书编号：粤建房估深备(2017)0006号
有效期限：2020年10月26日止



发证机关：住房和城乡建设部 10月27日

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.



No. 00162271

姓名 / Full name

彭凤琴

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

42900619880402061X

注册号 / Registration No.

4420150149

执业机构 / Employer

深圳市同致诚土地房地产估价顾问
有限公司

有效期至 / Date of expiry

2021-8-15

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 holder 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.



No. 00115515



姓名 / Full name

蒋婧

性别 / Sex

女

身份证号码 / ID No.

450324198601090425

注册号 / Registration No.

4420130138

执业机构 / Institute

深圳市同泰成土地房地产估价师有限公司

有效期至 / Valid until

2021-1-1

持证人签名 / Holder's signature