



房 地 产 估 价 报 告

估价报告编号：SAL-SZ-VAL03-2019-0238

估价项目名称：深圳市宝安区（现龙华区）民治街道民治社区

熙元山院 43 栋 201 房产价值评估

估价委托人：深圳市宝安区人民法院

房地产估价机构：深圳市中诚达资产房地产土地评估有限公司

注册房地产估价师：聂志勇(注册号:3620020005)

刘东辉(注册号:4420000215)

估价报告出具日期：二零一九年三月二十八日



致估价委托人函

深圳市宝安区人民法院：

承蒙委托，我公司组织专业估价人员本着独立、客观、公正的原则，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，选用适当的估价方法对估价对象进行了评估工作。特此函告如下：

估价对象：深圳市宝安区（现龙华区）民治街道民治社区熙元山院 43 栋 201，根据估价委托人提供的《不动产权资料电脑查询结果表》复印件（见附件）记载，不动产权证号为 5000667635 号，宗地号为 A805-0006，权利人为王竞军（100%），估价对象建筑面积为 305.19 m²，用途为住宅。

估价目的：为委托人依法处分财产提供市场价值参考依据。

价值类型：本次估价采用公开市场价值标准。

价值时点：本次评估实地勘查日为 2019 年 3 月 21 日，经与估价委托人沟通，选取实地勘查日 2019 年 3 月 21 日为本次价值时点。

估价方法：比较法。

估价结果：估价对象的市场价值为 **RMB35,951,400** 元，大写人民币叁仟伍佰玖拾伍万壹仟肆佰元整；预计卖方应缴税费为 **RMB39,167** 元；评估净值为 **RMB35,912,233** 元，大写人民币叁仟伍佰玖拾壹万贰仟贰佰叁拾叁元整，详见估价结果明细表。

特别提示：估价结果内涵包括估价对象建筑物及其相应分摊的土地使用权价值。

深圳市中诚达资产评估有限公司

法定代表人：

二〇一九年三月二十八日



估价结果明细表

| 估价对象 | 不动产证号 | 建筑 面积 (m ²) | 用途 | 评估单价 (元/m ²) | 评估总值 (元) | 预计税费 (元) | 评估净值 (元) |
|--------------------------|------------|-------------------------------|----|-----------------------------|-------------|-------------|-------------|
| 深圳市宝安区民治街道民治社区熙元山院43栋201 | 5000667635 | 305.19 | 住宅 | 117,800 | 35,951,400 | 39,167 | 35,912,233 |

备注：

- 1、估价单价采用电算化连续计算得出，由于在报告中计算的数据均按四舍五入取整，可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但不影响计算结果及最终估价结论的准确性。
- 2、结果明细表中的税费仅为发生转让时预计卖方应缴纳税费，最终应缴纳的税费额以相关税务部门核定数为准。
- 3、评估总值已取值至百位。

报告目录

| | |
|-------------------------------|----|
| 估价师声明 | 1 |
| 估价假设和限制条件 | 2 |
| 估价结果报告 | 6 |
| 一、估价委托人 | 6 |
| 二、房地产估价机构 | 6 |
| 三、估价目的 | 6 |
| 四、估价对象 | 6 |
| 五、价值时点 | 8 |
| 六、价值类型 | 8 |
| 七、估价原则 | 9 |
| 八、估价依据 | 10 |
| 九、估价方法 | 11 |
| 十、估价结果 | 12 |
| 十一、注册房地产估价师 | 13 |
| 十二、实地查勘期 | 13 |
| 十三、估价作业期 | 13 |
| 附件 | 14 |
| 一、《深圳市宝安区人民法院委托评估合同》 | 14 |
| 二、估价对象位置图 | 14 |
| 三、估价对象实地查勘情况和相关照片 | 14 |
| 四、估价对象权属证明复印件 | 14 |
| 五、房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件 | 14 |
| 六、注册房地产估价师估价资格证书复印件 | 14 |

估价师声明

我们郑重声明：

1、注册房地产估价师在估价报告中对事实的说明是真实的和准确的，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中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》和 GB/T50899-2013《房地产估价基本术语标准》进行估价工作，撰写估价报告。

估价假设和限制条件

一、估价假设条件

(一) 一般性假设

1、估价委托人提供了估价对象的《不动产权资料电脑查询结果表》复印件（见附件），但我们并非确权部门，无法对该《不动产权资料电脑查询结果表》进行查证和确认。本次估价仅以该《不动产权资料电脑查询结果表》所载的相关内容作为估价依据，报告中有关产权和租赁权的陈述不作为确权依据，并且由此可能引起的权属纠纷与本估价机构无关。

2、注册房地产估价师未对土地面积及房屋建筑面积进行专业测量，评估时我们以权属证明复印件所记载数据为准进行相关说明和测算。

3、我们以估价需要为限对估价对象进行了实地查勘，但我们对估价对象的查勘仅限于其外观和使用状况，并未进行结构测量和设备测试以确认估价对象是否存在结构性损坏或其他缺陷，已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，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进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象能正常安全使用。

4、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) 自愿交易的买卖双方；
- (2) 有一段合理的洽谈时间，可以通盘考虑物业性质和市场情形进行议价；
- (3) 估价对象可以在公开市场上自由转让，买卖双方之间无任何利害关系；
- (4) 在此期间房地产市场基本保持稳定；
- (5) 不考虑特殊买家的额外出价；

5、本次评估实地勘查日为 2019 年 3 月 21 日，经与估价委托人沟通，选取实地勘查日 2019 年 3 月 21 日为本次价值时点。

(二) 未定事项假设

本次评估以估价对象能够按照价值时点时完整的物质实体状况及法定用途持续使用为假设前提。

（三）背离事实假设

本次评估不考虑估价对象被查封、已设立的抵押权及其他优先受偿权对估价结果的影响。

（四）不相一致假设

本次评估无不相一致假设。

（五）依据不足假设

本次评估无不相一致假设。

二、估价报告使用限制

（一）本次估价报告估价结果仅为委托人依法处分财产提供市场价值参考依据，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。

（二）本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年（自二〇一九年三月二十八日起至二〇二〇年三月二十七日止）。若报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

（三）本报告未考虑国家经济政策等发生变化或其他不可抗力时对估价对象的价值影响。

（四）未经估价机构书面同意，本估价报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

三、需要特殊说明的事项

（一）估价委托人未提供相关资料证明估价对象有租约，当事人也未申明，本次评估假定无租约，未考虑租约限制情况对物业价值的影响。若相关当事人提供有租约可核实的具体资料，则应根据其提供的资料情况调整估价结果。

（二）应缴税费是预计估价对象按本次估价的租约限制条件下的市场价值进行转让时，根据国家、地方的相关规定，转让方应当交纳的各项税费。

1、增值税：根据财税〔2016〕36号，个人将购买超过2年（含2年）的非普通住房对外销售的，以销售收入减去购买房屋的价款后的差额按照5%的征收率征收增值税；个人将购买超过2年（含2年）的普通住房对外销售的，免征增值税。根据最新的《关于深圳市2015年享受优惠政策普通住房价格标准的通告》的有关规定，宝安区的普通住房价格标准为240（含）万元以下。

2、城市维护建设税及教育费附加：a、根据《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》的有关规定，自2010年12月1日起，深圳市城市维护建设税税率由1%调整为7%；b、根据《深圳市地方税务局关于代征地方教育附加的通告》（深地税告〔2011〕6号），从2011年1月1日起，深圳市行政区域内缴纳增值税、营业税、消费税的单位和個人（包括外商投资企业、外国企业及外籍个人），按实际缴纳增值税、营业税、消费税税额的3%缴纳教育费附加，按实际缴纳增值税、营业税、消费税税额的2%缴纳地方教育费附加。

3、印花税：根据《中华人民共和国印花税法暂行条例》按成交价0.05%，对个人销售或购买住房暂免征印花税。

4、土地增值税：根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例》，对个人销售住房暂免征收土地增值税。

5、个人所得税：根据财税字〔1999〕278号文，对于个人转让自用5年以上、并且是家庭唯一生活用房取得的所得，继续免征个人所得税；因无法得知该物业是否是业主个人转让自用5年以上、并且是家庭唯一生活用房取得的所得，所得税按照采用核实征收方式的。核实征收方式：应纳个人所得税=（计税价格-房地产原值-转让过程缴纳的税金-合理费用）×20%。

预计转让税费种类、计算方法见下表（应缴纳税费具体数额最终以主管部门核定为准）：

深圳市宝安区（现龙华区）民治街道民治社区熙元山院43栋201预计应缴纳税费计算表

| 预计 税费 | 税（费）种类 | 税（费）计算方法 | 深圳市宝安区（现龙华区）民治街道民治社区熙元山院43栋201 | |
|----------|--------|----------|--------------------------------|------------|
| | | | 转让额 | 35,951,400 |
| | | | 原建购价 | 35,790,000 |
| | | | 建筑面积 | 305.19 |

| | | | |
|-----------------|--|------|-------------------|
| | | 改良投资 | 0 |
| | | 应补地价 | 0 |
| 增值税 | $(\text{转让额}-\text{原建购价}) / (1+5\%) \times 5\%$ | | 7,686 |
| 城建税 | 增值税 $\times 7\%$ | | 538 |
| 教育费附加 | 增值税 $\times 3\%$ | | 231 |
| 地方教育附加 | 增值税 $\times 2\%$ | | 154 |
| 印花税 | 转让额 $\times 0.05\%$ | | 0 |
| 土地增值税 | 增值额 \times 规定税率-扣除金额 \times 速算扣除系数 | | 0 |
| 个人所得税 | $(\text{转让额}-\text{原建购价}-\text{转让税费}) \times 20\%$ | | 30,558 |
| 合计 | | | 39,167 |
| 评估净值=市场价值- 预计税费 | | | 35,912,233 |

预计应缴税费为 **RMB39,167** 元，应缴纳的出让金最终应缴纳的出让金及应缴税费以相关部门核定数为准，本报告中的预计应缴纳出让金及应缴税费仅供处分财产参考不能直接作为依据。

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

估价方：深圳市中诚达资产房地产土地评估有限公司

法定代表人：聂志勇

统一社会信用代码：914403007084841197

成立日期：一九九九年三月四日

资质等级：国家壹级房地产估价机构

（证书编号：粤房估备字壹0200027）

地址：深圳市福田区福田街道新洲路深圳国际商会大厦（B座）1601-1603

电话：（0755）25844800

三、估价目的

为委托人依法处分财产提供市场价值参考依据。

四、估价对象

（一）估价对象及范围

深圳市宝安区（现龙华区）民治街道民治社区熙元山院43栋201，不动产权证号为5000667635，建筑面积为305.19 m²，估价对象权利人为王竞军[100%]，用途为住宅。

（二）估价对象基本状况

- 1、名称：深圳市宝安区（现龙华区）民治街道民治社区熙元山院43栋201
- 2、坐落：宝安区民治街道民治社区
- 3、房屋结构：框架结构
- 4、规模：建筑面积305.19平方米

5、用途：住宅

6、权属

根据估价委托方提供的《不动产权资料电脑查询结果表》复印件（见附件）显示，深圳市宝安区（现龙华区）民治街道民治社区熙元山院 43 栋 201，不动产证号为 5000667635，宗地号 A805-0006，估价对象权利人为王竞军（100%）。

| | | | |
|-----------------------|---------------------------------------|-------------------------|-----------------------|
| 房地产名称 | 深圳市宝安区（现龙华区）民治街道民治社区熙元山院 43 栋 201 | | |
| 权利人及份额 | 王竞军（100%） | | |
| 不动产证号 | 5000667635 | 购买日期 | 2015 年 6 月 10 |
| 土地权益状况 | | | |
| 宗地号 | A805-0006 | 宗地面积 | —— |
| 土地用途 | 居住用地 | 所在区 | 宝安区 |
| 土地位置 | 宝安区民治街道民治社区 | | |
| 土地使用年限 | 70 年，从 2004 年 7 月 7 日至 2074 年 7 月 6 日 | | |
| 建筑物权益状况 | | | |
| 建筑面积（m ² ） | 305.19 | 分摊基底面积（m ² ） | 141.87 m ² |
| 用途 | 住宅 | 房屋结构 | 框架结构 |
| 登记价（元） | 人民币：35,790,000 元 | | |
| 房产证附记 | 市场商品房。该业主于 2015 年 6 月 10 日通过购买取得房产。 | | |
| 备注 | 现被深圳市宝安区人民法院查封。 | | |

（三）土地实物状况

- 1、名称：深圳市宝安区（现龙华区）民治街道民治社区熙元山院 43 栋 201
- 2、四至：东至玉龙路；南至楼宇；西至楼宇；北至致远中路
- 3、用途：住宅
- 4、形状：较规则多边形
- 5、地形地势：坡度较小，地势较平缓；自然排水畅通，积水的可能性小
- 6、地质：地质条件较好，地基承载力较好，稳定性较强
- 7、土地开发程度：宗地红线内外基础设施达到“六通一平”（即：通上水、通下水、通路、通电、通讯及土地平整），基础配套水平较好。

(四) 建筑物实物状况

| | | | | |
|------------------------|-------|---|------|-------|
| 估价对象名称 | | 深圳市宝安区（现龙华区）民治街道民治社区熙元山院 43 栋 201 | | |
| 建筑面积 (m ²) | | 305.19 | 建筑结构 | 框架结构 |
| 总楼层 | | 共 5 层，地上 3 层，地下 2 层 | 评估楼层 | 整栋 |
| 现实用途 | | 空置 | 规划用途 | 住宅 |
| 平面布局 | | 地上一层：两厅一厨一卫一阳台 地上二层：一厅两房两卫一阳台 地上三层：一厅两房一阳台 地下一层：两厅一卫 地下二层：一厅一车库 | | |
| 装修情况 | 外墙 | 方形瓷砖 | 内墙 | 水泥砂浆 |
| | 天花 | 刷白 | 楼地面 | 水泥砂浆 |
| | 门 | 防盗门 | 窗 | 塑钢窗 |
| 设施设备 | 水电 | 尚未安装 | 电梯 | 无 |
| | 其他 | 内部排水、通讯、电力、消防、照明等设施尚未齐全。 | | |
| 使用与维护 | 竣工时间 | 约 2011 年 | 成新度 | 八成七 |
| | 使用状况 | 空置 | 租金水平 | 假定无租约 |
| | 维护与保养 | 楼宇外观一般，主体结构较好，基础无明显沉降，无明显渗漏，给排水通畅，门窗基本较好，使用和维护状况较好。 | | |
| | 物业管理 | 小区封闭式管理 | | |
| | 其他 | 道路条件较好，各项生活配套设施较好。 | | |

五、价值时点

本次估价价值时点为：二零一九年三月二十一日。

六、价值类型

本报告所确定的价值为估价对象房地产在价值时点完整权利状态及满足各项假设限制条件下的房地产市场价格。

市场价值是指估价对象在公开市场上最可能形成的客观合理价格，即交易双方是自愿地进行交易的；交易双方是出于利己动机进行交易的；交易双方是理性而谨

慎的，并且了解交易对象、知晓市场行情；交易双方有较充裕的时间进行交易；不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价而形成的价格。

七、估价原则

1、独立、客观、公正原则

独立，客观，公正原则要求房地产估价师站在中立的立场上，评估出对各方当事人来说均是公平合理的价值。具体地说，独立的要求是，房地产估价师不应受任何组织和个人的非法干预，完全凭借自己的专业知识、经验和应有的职业道德进行评估。客观的要求是，房地产估价师不应带着自己的好恶、情感和偏见，完全从客观实际出发，反映事物的本来面目。公正的要求是，房地产估价师在估价中应当公平正直，不偏袒相关当事人中的任何一方。

2、合法原则

合法原则是房地产估价工作中的核心与前提。遵循合法原则，即要求估价对象产权、收益、处分都必须以合法依据为条件，如：估价对象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。如果估价对象产权不合法，则对估价对象未来收益、处分均受到限制，尤其是房地产抵押估价，从而对其价值产生影响，进而影响估价时关于价值定义、估价方法、估价技术路线的确定。因此，进行房地产估价时，首先应对估价对象产权进行分析界定。

3、最高最佳使用原则

最高最佳使用原则要求房地产估价结果是在估价对象最高最佳使用下的价值。最高最佳使用是指法律上许可、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能够使估价对象的价值达到最大化的一种最可能的使用。

房地产估价之所以要遵守最高最佳使用原则，是因为在现实房地产经济活动中，每个房地产拥有者都试图充分发挥其房地产的潜力，采用最高最佳的使用方式，以取得最大的经济利益。这一估价原则也是房地产利用竞争与优选的结果。因此，房地产估价不仅要遵守合法原则，而且要遵守最高最佳使用原则。

4、替代原则

根据经济学原理，效用相同的商品之间往往具有替代效应，从而使得具有替代效应的商品价格趋于一致。尽管房地产商品相比其他商品而言，个别性和差异性更

为明显，但是，相同用途、相同地段等房地产之间也具有替代关系。因此，在同一供需圈内，可以通过调查近期发生交易的、与待估房地产有替代关系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、价值时点原则

价值时点原则要求房地产估价结果是在由估价目的决定的某个特定时间的价值。房地产估价之所以要遵守价值时点原则，是因为影响房地产价格的因素是不断变化的，房地产市场是不断变化的，从而房地产价格也是不断变化的。实际上，随着时间的流逝，房地产本身也可能发生变化，例如建筑物变得陈旧过时。因此，同一宗房地产在不同的时间往往会有不同的价值。价值与时间密不可分，每一个价值都对应着一个时间，不存在“没有时间的价值”，如果没有了对应的的时间，价值就会失去意义。反过来，就不可能离开时间来评估价值。如果没有时间前提，价值估算将无从下手。另外，估价既不可能也无必要评估估价对象在所有时间上的价值，通常只是评估其在某个特定时间的价值。这就要求房地产估价必须先确定某个特定时间。

八、估价依据

（一）估价所依据的有关法律、法规和部门规章

- 1、《中华人民共和国物权法》
- 2、《中华人民共和国土地管理法》
- 3、《中华人民共和国城市房地产管理法》
- 4、《中华人民共和国城市土地管理法实施条例》
- 5、《中华人民共和国担保法》
- 6、《中华人民共和国拍卖法》
- 7、《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》
- 8、《财政部 国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕第36号）
- 9、《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》
- 10、《征收教育费附加的暂行规定》（国务院令 第448号）
- 11、《深圳市地方税务局关于代征地方教育附加的通告》（深地税告〔2011〕

6号)

- 12、《中华人民共和国印花税法暂行条例》
- 13、《中华人民共和国个人所得税法》
- 14、《中华人民共和国土地增值税暂行条例》

(二) 估价采用的有关估价标准

- 1、《房地产估价基本术语标准》GB/T50899-2013
- 2、《房地产估价规范》GB/T50291-2015

(三) 估价委托人提供的有关资料

- 1、《深圳市宝安区人民法院委托评估合同》深宝法司委评[2019]第54号
- 2、《不动产权资料电脑查询结果表》

(四) 估价机构和估价人员所搜集掌握的有关资料

- 1、评估人员现场勘察获得的估价对象外部实况资料
- 2、深圳市有关法规和政策
- 3、深圳市房地产市场租售价格调查及有关信息

九、估价方法

根据《房地产估价规范》GB/T50291-2015，房地产估价方法通常有比较法、收益法、成本法及假设开发法等四种估价方法。比较法适用于估价对象的同类房地产有较多交易的估价；收益法适用于估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的估价；成本法适用于估价对象很少发生交易而限制了市场法运用，又没有经济收益或没有潜在经济收益而限制了收益法运用的房地产进行估价的情况下的房地产估价；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的房地产估价。

估价人员在认真分析所掌握的资料并对估价对象进行实地勘查后，根据估价对象的特点及实际情况，本次估价选用比较法进行估价。在确定选择方法时，主要基于以下几个方面的考虑：

(一) 估价对象位于深圳市宝安区（现龙华区）民治街道民治社区熙元山院43栋201，估价对象的房屋用途为住宅，周边类似物业交易较活跃，成交案例较多，故本次评估适于采用比较法。

(二) 估价对象为具有收益性房地产，但区域内与估价对象类似房地产租赁可比实例较少，较难获取租赁案例，不适于采用收益法。

(三) 估价对象周边同类物业市场交易活跃，且其处于宝安区（现龙华区），相关配套设施齐全，房地产市场发育良好，成本溢价较高，且根据委托方提供的资料无法获知标的物的应分摊的用地面积，土地成本无法合理估计，不宜选用成本法。

(四) 估价对象属于建成物业，目前使用状况良好，从建筑环保的角度来看，不具有开发或再开发潜力，不适用于假设开发法。

综上所述，本次评估采用比较法。

比较法定义：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情况、市场状况、房地产状况等修正，以估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。比较法的理论依据是替代原理，适用于类似房地产交易活跃的情况下，它是一种说服力较强，具有现实性，最常用的估价方法。

比较法计算公式如下：

估价对象房地产价值=建立比较基础后可比实例房地产价格×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。

运用比较法估价一般应按下列步骤进行：

- 搜集交易实例；
- 选取可比实例；
- 建立比较基础；
- 进行交易情况修正；
- 进行市场状况调整；
- 进行房地产状况调整；
- 计算比较价值。

十、估价结果

估价对象的市场价值为 **RMB35,951,400** 元，大写人民币叁仟伍佰玖拾伍万壹仟肆佰元整；预计卖方应缴税费为 **RMB39,167** 元；评估净值为 **RMB35,912,233** 元，

大写人民币叁仟伍佰玖拾壹万贰仟贰佰叁拾叁元整，详见估价结果明细表。

十一、注册房地产估价师

| 姓名 | 注册号 | 签名 | 签名日期 |
|-----|------------|--|------------|
| 聂志勇 | 3620020005 |  | 2019年3月28日 |
| 刘东辉 | 4420000215 |  | 2019年3月28日 |

十二、实地查勘期

二零一九年三月二十一日

十三、估价作业期

二零一九年三月二十一日至二零一九年三月二十八日

附件

- 一、《深圳市宝安区人民法院委托评估合同》
- 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、估价对象权属证明复印件
- 五、房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件
- 六、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[2019]第 14 号

受托方: 深圳中成资产评估有限公司

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:深圳市宝安区民治街道民治社区熙元山院 43 栋 201 房(不动产证号为 5000667635)。

评估费支付方式:先预付后评估。

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;

不动产权资料电脑查询结果表

打印者: 陈柳全

打印日期: 2016-09-22

抵押查封

分户产权登记

登记编号: 5000771537
 不动产证号: 5000667635
 登记类型: 二级转移登记

核准日期: 2015-06-19
 购房性质: 商品房
 转移方式: 买卖

转让方权利人

| | | | | |
|----|------|-----------------|------|--------------------|
| 序号 | 权利人 | 鸿荣源置业集团(深圳)有限公司 | | 转让份额 |
| 1 | 证件类型 | 身份证 | 证件号码 | 440527196804201550 |
| | 法人 | 陈铿帆 | | |

受让方权利人

| | | | | |
|----|------|-----|------|--------------------|
| 序号 | 权利人 | 王竟军 | 份额 | 100% |
| 1 | 证件类型 | 身份证 | 证件号码 | 350582197102146013 |
| | 法人 | | | |

房屋

宗地号: A805-0006
 土地位置: 宝安区民治街道民治社区
 土地所有权来源: 挂牌
 楼名称及栋号: 熙元山院43栋
 房号: 201
 房屋性质: 商品房
 房屋用途: 住宅
 房屋结构: 框架结构

土地等级:
 土地用途: 居住用地
 房屋类型: 多层
 房屋装修:
 宗地支号: 0093

预售权利人(卖方): 鸿荣源置业集团(深圳)有限公司

预售权利人(买方):

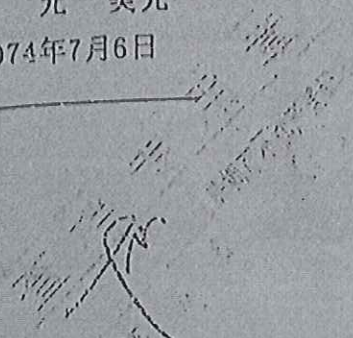
| | | | | |
|---------|----------|--------|----------------------|-----|
| 用地面积: | 平方米 | 建筑面积: | 305.19 | 平方米 |
| 分摊公用面积: | 平方米 | 分摊基底面积 | 141.87 | 平方米 |
| 登记价人民币: | 35790000 | 元 | 港币 | 元 |
| 使用年限: | 70 | 年, | 从2004年7月7日至2074年7月6日 | |

产权证附记

市场商品房。

该业主于2015年06月10日通过购买取得该房产。

以下空白



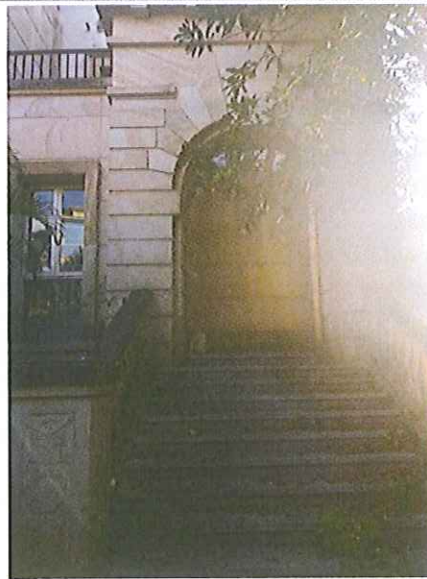
估价对象位置示意图



现场勘查照片



别墅外观



入户门



院子



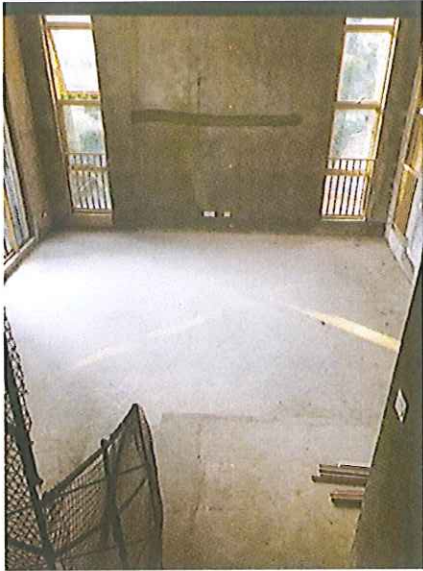
入户门



内部情况



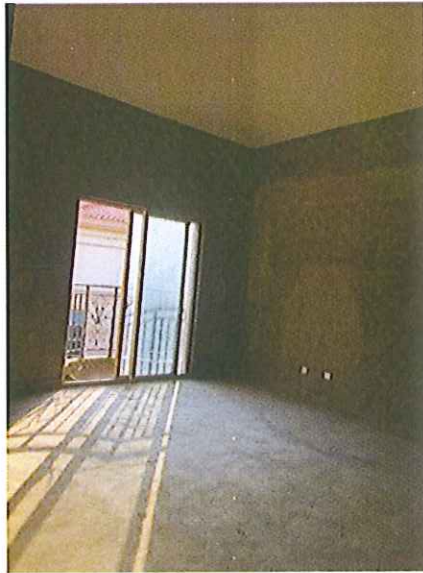
内部情况



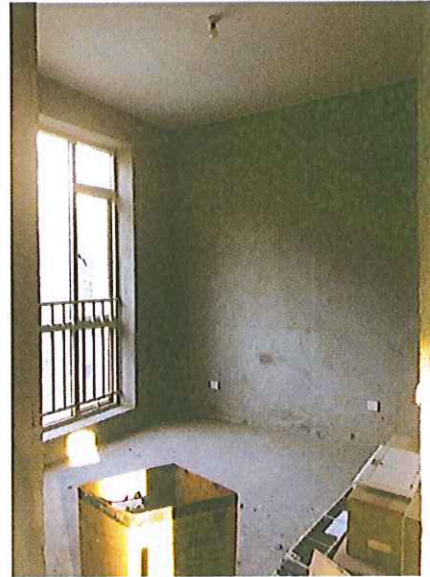
内部情况



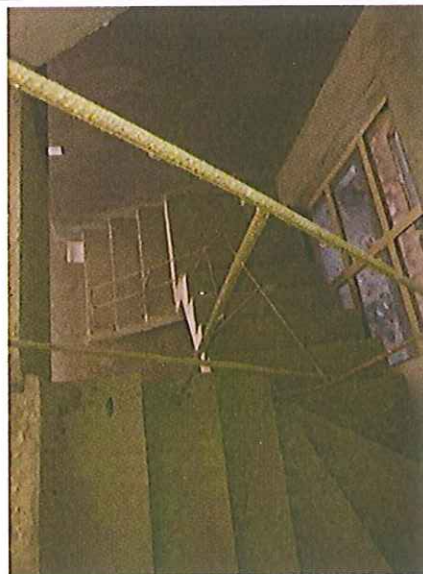
内部情况



内部情况



内部情况



内部情况



楼宇外观



整体外观



临近道路



营业执照 (副本)

统一社会信用代码 914403007084841197

名称 深圳市中诚达资产房地产土地评估有限公司
类型 有限责任公司
住所 深圳市福田区福田街道新洲路深圳国际商会大厦 (B座) 1601、1602、1603
法定代表人 聂志勇
成立日期 1999年03月04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、商事主体须于每年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

2018年08月23日



中华人民共和国
房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称：深圳市中诚达资产评估有限公司

法定代表人：聂志勇
(执行事务合伙人)

住所：深圳市福田区福田街道新洲路深圳国际商会大厦（B座）1601、1602、1603

统一社会信用代码：914403007084841197

备案等级：壹级

证书编号：粤房估备字壹0200027

有效期限：2021年04月18日 止



发证机关 2021年10月16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. 00166590

姓名 / Full name

聂志勇

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

36012219770322181X

注册号 / Registration No.

3620020005

执业机构 / Employer

深圳市中诚达资产房地产土地评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2020-11-26

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 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. 00166588

姓名 / Full name

刘东辉

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

210204196903234290

注册号 / Registration No.

4420000215

执业机构 / Employer

深圳市中诚达资产房地产土地评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2020-5-2

持证人签名 / Bearer's signature

