



报告书 REPORT

房地产估价报告

估价报告编号：深国鸿泰评字[2021]SF04001号

估价项目名称：海南省澄迈县老城开发区粤海铁路海口
货运站西侧海南第一物流中心生活服
务区 B12 幢 2 单元 101 号房房地产净值评
估

估价委托人：深圳市坪山区人民法院

房地产估价机构：深圳市国鸿泰土地房地产评估有限公司

估价报告出具日期：二〇二一年四月九日

估价报告作业日期：二〇二一年四月二日至
二〇二一年四月九日

注册房地产估价师：翟宝民（注册号：4420120094）

注册房地产估价师：胡军（注册号：4420120122）

致估价委托人函

深圳市坪山区人民法院：

承蒙委托，我对估价对象进行估价，估价对象基本情况如下表所示，详细情况详见估价对象《产权明细表》和估价对象实物状况。

估价对象名称、坐落与范围	用途	建筑面积 (m ²)	所有权人
海南省澄迈县老城开发区粤海铁路海口货运站西侧 海南第一物流中心生活服务区 B12 幢 2 单元 101 号房	住宅	85.23	李庆峰

估价目的：为委托方审理、执行案件提供参考依据。

价值时点：二〇二一年四月二日。

价值类型：房地产净值，是指估价对象假定未设立优先受偿权下的价值减去注册房地产估价师知悉的法定优先受偿款、预期实现抵押权的费用和税金后的价值。

本着独立、客观、公正、合法的原则，我司注册房地产估价师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，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未设定法定优先受偿权利下的市场价值各项有利和不利因素，选取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二〇二一年四月二日在未设定法定优先受偿权下的市场价值为 RMB 502,857 元，大写人民币伍拾万零贰仟捌佰伍拾柒元整；注册房地产估价师知悉的法定优先受偿款为 RMB0 元，预期实现抵押权的费用和税金为 RMB32,018 元；房地产净值为 RMB470,839 元，大写人民币肆拾柒万零捌佰叁拾玖元整，详见《估价结果明细表》。

法定代表人：  

深圳市国鸿泰土地房地产评估有限公司

二〇二一年四月九日

附表一：

估价结果明细表

房地产名称	用途	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	市场价值 (元)	法定优先 受偿款 (元)	预期费用 和税金 (元)	净值 (元)
海南第一物流中心生活服务区B12幢2单元101号房	住宅	85.23	5,900	502,857	0	32,018	470,839

与估价结果和使用估价报告有关的特别提示：

1. 物业管理费、水电费等费用：根据估价委托人提供的资料，未体现估价对象是否有欠物业管理费、水电费等情况，在实地查勘过程中，我司注册房地产估价师了解到估价对象物业管理费和相关水电费用存在少量拖欠情况，但是未能出具任何书面证明，本次估价未考虑此项内容的影响，提请估价报告使用者注意，以实际情况为准。
2. 法定优先受偿款：根据估价委托人提供的资料，估价对象现状为未抵押已查封状态，本次估价不考虑其法定优先受偿权，故法定优先受偿款为0。

附表二：

产权明细表

估价对象	产权证	权利人	土地位置	建筑面积(㎡)	登记时间	房屋用途	现房/期房	所在市县
海南第一物流中心生活服务区B12幢2单元101号房	琼(2018)澄迈县不动产权第0028445号	李庆峰	海南省澄迈县老城开发区粤海铁路海口货运站西侧	85.23	2018/9/6	住宅	现房(未抵押,已查封)	澄迈县
合计	--	--	--	85.23	--	--	--	--

附表三：预期实现抵押权的费用和税金明细表

估价对象	增值税	城建维护税	教育费附加	地方教育费附加	印花税	交易手续费	土地增值税	所得税	预期费用和税金
	(元)	(元)	(元)	(元)	(元)	(元)	(元)	(元)	(元)
海南第一物流中心生活服务区B12幢2单元101号房	23,946	1,676	718	479	0	170	0	5,029	32,018

说明：预期费用和税金是按价值时点国家和地方相关的法律法规要求进行计算，预期费用和税金仅供参考，最终以主管部门核定为准。

预期实现抵押权的费用和税金如下，增值税：市场价值 ÷ (1+5%) × 5%；城建维护税：增值稅 × 7%；教育费附加：增值稅 × 3%；地方教育费附加：增值稅 × 2%；

印花税：市场价值 × 0.05%；交易手续费：建筑面积 × 4 × 50%；个人所得税：市场价值 × 核定税率（核定征收率为 1%）。

目 录

一、注册房地产估价师声明.....	1
二、估价假设和限制条件.....	2
(一) 估价假设	2
(二) 估价报告使用限制	3
三、估价结果报告.....	4
(一) 估价委托人	4
(二) 房地产估价机构	4
(三) 估价目的	4
(四) 估价对象	4
(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	9
(十) 估价结果	10
(十一) 估价人员	10
(十二) 实地查勘期	10
(十三) 估价作业期	10
四、附件	11
(一) 估价对象地理位置示意图	11
(二) 实地查勘照片	11
(三) 估价对象权属证明复印件	11
(四) 《诚信鉴定(评估)承诺书》	11
(五) 《深圳市坪山区人民法院委托评估合同》	11
(六) 房地产估价机构营业执照复印件	11
(七) 房地产估价机构估价资质证书复印件	11
(八) 注册房地产估价师注册证书复印件	11

备注：估价技术报告仅供估价机构存档及相关管理部门查档

一、注册房地产估价师声明

我们根据估价职业道德、专业胜任能力和勤勉尽责，在此郑重声明：

（一）我们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。

（二）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。

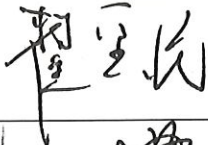

（三）注册房地产估价师与估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

（四）注册房地产估价师是按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)、《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)进行估价工作，撰写估价报告。

（五）注册房地产估价师已委派其估价助理邓建于二〇二一年四月二日对估价对象进行了必要的实地勘察，并对该勘察过程的客观性、真实性、公正性负责。

（六）没有其他行业专业人员对本估价报告提供了重要专业帮助。

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
翟宝民	4420120094		二〇二一年四月九日
胡军	4420120122		二〇二一年四月九日

二、估价假设和限制条件

（一）估价假设

1. 估价一般假设

1. 注册房地产估价师已对估价所依据的由估价委托人提供的产权资料复印件中记载的权属、面积、用途等资料进行了检查，但未向政府有关部门进行核实，本次估价在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予以到政府有关部门核实的情况下，假设其合法、真实、准确和完整。

2. 注册房地产估价师对房屋安全、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，根据注册房地产估价师的实地查勘，估价对象处于空置、毛坯状态，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，假设估价对象不存在房屋安全、环境污染等问题。

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。

2. 未定事项假设

根据估价委托人提供的产权资料复印件，估价所必需的事项已明确，本次估价的估价对象不存在尚未明确或不够明确的事项，因此本估价报告无未定事项假设。

3. 背离事实假设

根据委托方提供的《（商品）住宅不动产登记信息查核情况说明》，估价对象处于未抵押已查封状态，结合估价目的，本次估价不考虑其原有优先受偿权。在价值时点，估价对象已被法院查封，本次估价不考虑估价对象已被查封因素的影响。

4. 不相一致假设

根据估价委托人提供的产权资料复印件及注册房地产估价师的实地查勘，估价所依据的估价对象用途、权利人、名称、地址等均一致，本次估价的估价对象状况之间无不一致，因此本估价报告无不相一致假设。

5. 依据不足假设

本次估价中，估价委托人已提供估价所必需的反映估价对象状况的资料，而注册房地产估价师也进行了尽职调查，无缺少相应资料，本次估价依据充分，不存在依据不足的事项，因此本估价报告无依据不足的假设。

（二）估价报告使用限制

1. 本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年（自二〇二一年四月九日起至二〇二二年四月八日止）。若估价报告使用期限内，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。
2. 本估价报告使用范围是为委托方审理、执行案件提供参考依据，估价报告相关意见及结论仅供参考，不对其他用途负责。
3. 本估价报告必须完整使用方为有效，估价报告正文及各项附件均为报告的必要组成部分，不可分割使用，对使用本估价报告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，本估价报告解释权归本估价机构所有。
4. 本估价报告在确定估价对象市场价值时，未考虑估价对象可能存在的抵押、担保等任何他项权利限制对其价值的影响；未考虑国家宏观经济政策发生变化，及遇到自然力及或其它不可抗力时，可能对房地产价格产生的影响；未考虑将估价对象按拍卖或其它特殊方式处置时，因变现方式及或价格折让等因素导致的价格变化。
5. 本估价结果包括相应的土地使用权价值，并包括与估价对象房地产不可分割的、满足其功能需要的水、电等相关配套设施的价值，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。
6. 本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。本估价报告中的【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。
7. 本估价报告涂改、换页、复印均无效。
8. 如无特别说明，本估价报告中所使用的货币均为人民币。
9. 本次估价是基于上述估价假设和限制条件成立的，如以上估价假设和限制条件发生变化，本估价报告结果须作相应调整。

三、估价结果报告

(一) 估价委托人

名称：深圳市坪山区人民法院

(二) 房地产估价机构

机构名称：深圳市国鸿泰土地房地产评估有限公司

法定代表人：胡军

住所：深圳市宝安区新安街道大浪社区创业二路东联大厦 A202

统一社会信用代码：9144030075045049X3

备案等级：壹级

证书编号：粤房估备字壹 0200016

有效期限：2021 年 12 月 19 日止

发证机关：广东省住房和城乡建设厅

电话：0755-22215823

(三) 估价目的

深圳市坪山区人民法院因审理、执行案件需要，委托本公司对海南省澄迈县老城开发区粤海铁路海口货运站西侧海南第一物流中心生活服务区 B12 幢 2 单元 101 号房进行评估，根据国家及地方相关法律法规规定，我公司确定可接受该估价委托人的委托，对估价对象进行房地产净值评估，估价目的是为委托方审理、执行案件提供参考依据。

(四) 估价对象

1. 估价对象概况

估价对象名称、坐落与范围	用途	建筑面积 (m ²)	所有权人
海南省澄迈县老城开发区粤海铁路海口货运站西侧 海南第一物流中心生活服务区 B12 幢 2 单元 101 号房	住宅	85.23	李庆峰

详见估价对象《产权明细表》和估价对象实物状况。

2. 估价对象实物状况

土地实物状况描述	宗地号	——	四至	东	南站出口路	
	宗地面积	57255.63 m ²		南	南站出口路	
	用途	城镇住宅用地		西	南站出口路	
	形状	较规则		北	无名路	
	地形地势	地形地势平坦	开发程度		宗地红线外五通，宗地红线内土地平整。	
	基础设施完备程度	较完善	地质条件		土壤未受污染，地基承载力及稳定性较好	
建筑物实物状况描述	名称	海南第一物流中心生活服务区 B12 幢 2 单元 101 号房				
	建筑面积	85.23 m ²	建筑结构	钢筋混凝土结构		
	设施设备	水电暗装、地面停车场				
	装饰装修	公共部分	乳胶漆外墙，地砖地面，乳胶漆墙面，乳胶漆天花			
		入户门	防盗门			
		房间门	——			
		窗 户	铝合金窗			
		大 厅	水泥浆地面，水泥浆墙面，水泥浆天花			
		房 间	水泥浆地面，水泥浆墙面，水泥浆天花			
		厨 房	水泥浆地面，水泥浆墙面，水泥浆天花			
		卫 生 间	水泥浆地面，水泥浆墙面，水泥浆天花			
	层高	标准层高	空间布局	平面，空间布局整体布置合理		
	建筑功能	住宅（现状）	工程质量	较好		
	外观	现代中式风格	新旧程度	七成		
	建成时间	——	维护状况	有正常维护、保养状况良好		
使用状况	空置、毛坯状态					
物业管理情况	物业管理一般					
备注	海南第一物流中心生活服务区小区名为实为“海航幸福家园”。					

3. 估价对象区位状况

位置 状况	坐落	估价对象位于海南省澄迈县老城开发区粤海铁路海口货运站西侧，估价对象地理位置示意图。
	方位	估价对象位于海南省澄迈县。
	与重要场所 (设施) 的距离	估价对象临近南站货场
	临街(路) 状况	不临路。
	朝向	朝南。
	总楼层	地上共 6 层。
	所在楼层	估价对象为第 1 层。
交通 状况	道路状况	临南站出口路(双向车道)，道路路面状况良好，车流量一般。
	出入可利用 交通工具	周边设有“南海之滨”等多个公交站台，交通便利度一般。
	交通管制情况	无车辆通行及通行时间限制、有行车速度限制。
	停车方便程度	未对停车位进行规划，停车较为随意且方便。
外部 配套 设施 状况	基础设施	道路、供水、排水(雨水、污水)、供电、供气、通信、有线电视、网络等基础设施完备程度较为完善。
	公共服务设施	周围有多家学校、商场、医疗设施、银行等公共服务设施，公共服务设施一般。
周围 环境 状况	自然环境	空气质量较好，环境卫生状况较好，自然环境较好。
	人文环境	估价对象所在的地区居民职业素养及素质较高，治安状况较好，人流量一般；人文一般。
	景观	无景观。
区位状况对估价对象价值的影响		结合上述分析，估价对象周边公共配套设施一般，土地利用状况良好；根据《海南省城市总体规划》等规划文件，未来片区发展前景良好，区位状况较好，对估价对象价值无不良影响。

（五）价值时点

根据《房地产估价规范》及估价委托人要求，本次价值时点设定为查勘之日（二〇二一年四月二日）。

（六）价值类型

市场价值：本估价报告中的房地产市场价值，是估价对象适当营销后，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交易的金额。

净值：本估价报告中的房地产净值，是指估价对象假定未设立优先受偿款权下的价值减去注册房地产估价师知悉的法定优先受偿款、预期费用和税金后的价值。

（七）估价原则

1. 独立、客观、公正原则

所谓“独立”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，在估价中不受包括估价委托人在内的任何单位和个人的影响，应凭自己的专业知识、实践经验和职业道德进行估价；所谓“客观”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不带着自己的情感、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；所谓“公正”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不偏袒利害关系人中的任何一方，应当坚持原则、公平正直的进行估价。遵循独立、客观、公正原则，评估价值应为对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格。

2. 合法原则

合法原则中，所称依法，是指不仅要依据有关法律、行政法规、最高人民法院和最高人民检察院发布的有关司法解释，还要依据估价对象所在地的有关地方性法规（民族自治地方应同时依据有关自治条例和单位条例），国务院所属部门颁发的有关部门规章和政策，估价对象所在地方人民政府颁发的有关地方政府规章和政策，以及估价对象的不动产登记簿（房屋登记簿、土地登记簿）、权属证书、有关批文和合同等（如规划意见书、国有建设用地使用权出让招标文件、国有建设用地使用权出让合同、房地产转让合同、房屋租赁合同等）。遵循合法原则，评估价值应为在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。

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。遵循价值时点原则，评估价值应为在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。

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。遵循替代原则，评估价值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应在合理范围内。

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，需要同时满足四个条件：一是法律上允许；二是技术上可能；三是财务上可行；四是价值最大化。遵循最高最佳利用原则，评估价值应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。

（八）估价依据

1. 《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，自2021年1月1日起施行）；
2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日十三届全国人大常委会修订，自2020年1月1日起施行）；
3. 《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日十三届全国人大常委会修订，自2020年1月1日起施行）；
4. 《中华人民共和国资产评估法》（全国人民代表大会常务委员会于2016年7月2日发布，自2016年12月1日起实施）；
5. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2014年07月29日中华人民共和国国务院

令第 653 号公布，自公布之日起施行）；

6. 《中华人民共和国城乡规划法》（2007 年 10 月 28 日中华人民共和国主席令第 74 号公布，2008 年 01 月 01 日施行）；

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》（1990 年 05 月 19 日中华人民共和国国务院令第 55 号发布，1990 年 05 月 19 日起施行）；

8. 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）（中华人民共和国住房和城乡建设部与中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局联合发布，2015 年 12 月 01 日实施）；

9. 《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）（中华人民共和国住房和城乡建设部与中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局联合发布，2014 年 02 月 01 日实施）；

10. 《房屋完损等级评定标准》（城住字[1984]第 678 号）（城乡建设环境保护部，1984 年 11 月 08 日颁发，自 1985 年 01 月 01 日起试行）；

11. 估价委托人提供的产权资料及其它法律性文件和相关资料；

12. 房地产市场租售价格调查及收集的有关信息；

13. 注册房地产估价师实地查勘调查获得的实况和资料。

（九）估价方法

比较法

（1）比较法定义

比较法是将估价对象与在价值时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

（2）比较法计算公式

房地产比较价值 = 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（包括区位状况修正系数、实物状况修正系数、权益状况修正系数）

（3）运用比较法进行房地产估价时，应按下列步骤进行

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。

(十) 估价结果

本着独立、客观、公正、合法的原则，我司注册房地产估价师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，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未设定法定优先受偿权利下的市场价值各项有利和不利因素，选取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二〇二一年四月二日在未设定法定优先受偿款权下的市场价值为 RMB502,857 元，大写人民币伍拾万零贰仟捌佰伍拾柒元整；注册房地产估价师知悉的法定优先受偿款为 RMB0 元，预期实现抵押权的费用和税金为 RMB32,018 元；房地产净值为 RMB470,839 元，大写人民币肆拾柒万零捌佰叁拾玖元整，详见《估价结果明细表》。

(十一) 估价人员

姓名	注册号	签名	签名日期
邓建	估价助理		二〇二一年四月九日
翟宝民	4420120094		二〇二一年四月九日
胡军	4420120122		二〇二一年四月九日

(十二) 实地查勘期

二〇二一年四月二日

(十三) 估价作业期

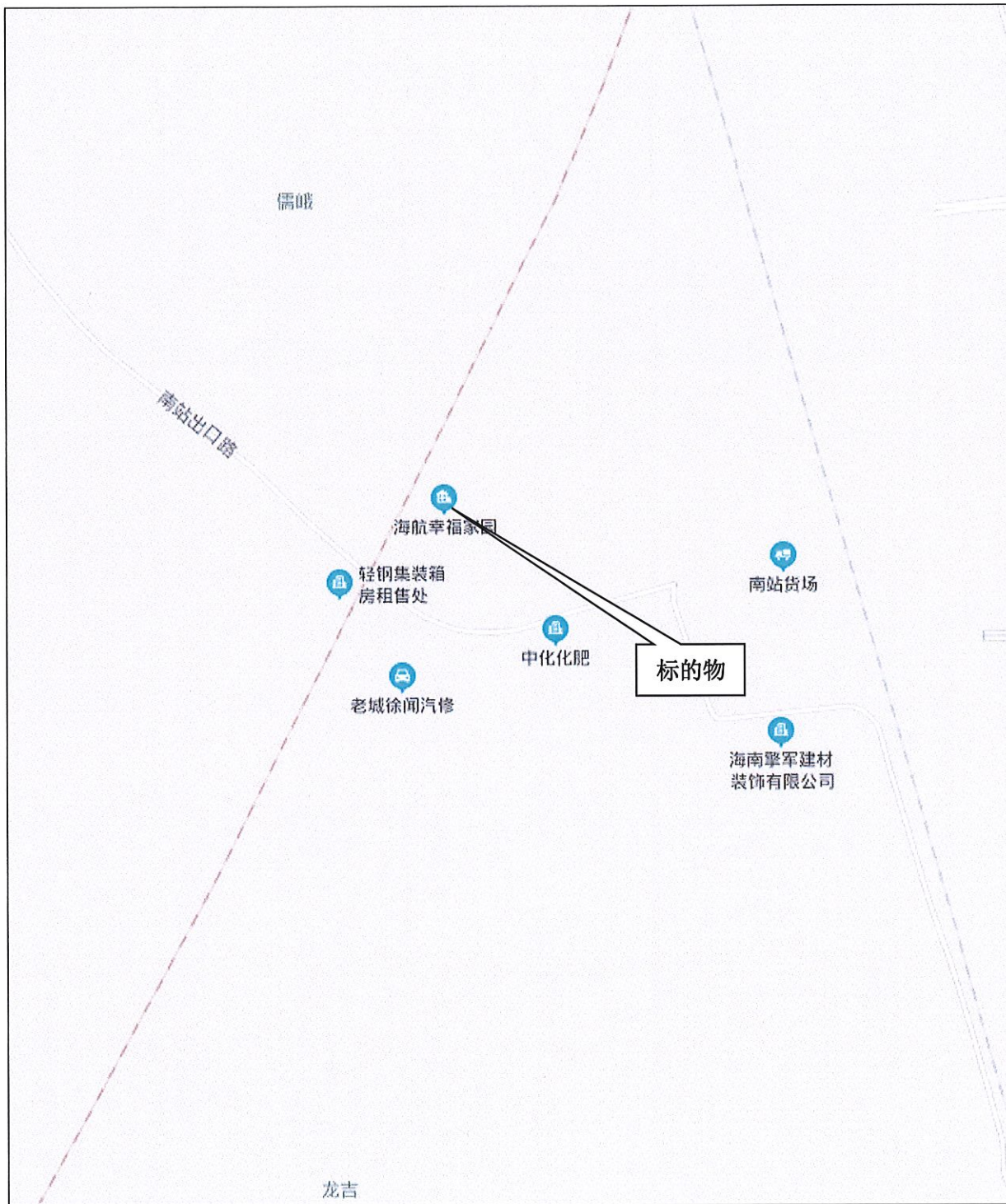
二〇二一年四月二日至二〇二一年四月九日

四、附件

- (一) 估价对象地理位置示意图
- (二) 实地查勘照片
- (三) 估价对象权属证明复印件
- (四) 《诚信鉴定（评估）承诺书》
- (五) 《深圳市坪山区人民法院委托评估合同》
- (六) 房地产估价机构营业执照复印件
- (七) 房地产估价机构估价资质证书复印件
- (八) 注册房地产估价师注册证书复印件

附件一：

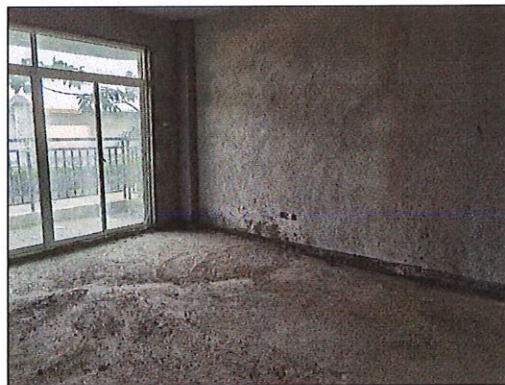
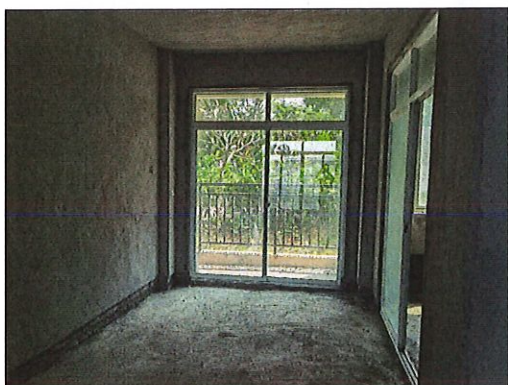
估价对象地理位置示意图



地理位置：海南省澄迈县老城开发区粤海铁路海口货运站西侧“海航幸福家园”

附件二：

实地查勘照片



(商品)住宅不动产登记信息查询情况说明

广东省深圳市坪山区人民法院

查询编号: 46902720210317100019

2021年03月17日, 你(单位)提出(商品)住宅不动产登记信息查询申请。经核查, 将情况说明如下:

序号	权利人	证件号	房屋信息							
			房屋序号	产权证号	房屋坐落	建筑面积	用途	登记时间	现房/期房	所在市县
1	李庆峰	410881197709133530	1	房权证定城镇字第0010468号	海南省定安县定城镇大众东路	59.07M ²	住宅	2013年04月08日	现房 (未抵押, 已查封)	定安县
			2	琼(2018)澄迈县不动产权第0028445号	老城开发区粤海铁路海口货运站西侧海南第一物流中心生活服务区B12幢2单元101号房	85.23M ²	住宅	2018年09月06日	现房 (未抵押, 已查封)	澄迈县



说明:

1. 申请人请当场核实以上身份信息和结果信息, 如信息有误请及时告知工作人员, 如隐瞒不报或提供虚假信息的, 需自行承担法律责任。
2. 申请人对以上查询中涉及国家机密、个人隐私和商业秘密的信息负有保密义务, 不得泄露给他人, 也不得不正当使用。
3. 以上查询结果仅供参考。

诚信鉴定（评估）承诺书

本鉴定人/评估人已仔细阅读《深圳市坪山区人民法院诚信告知书》，清楚、理解其内容，并愿意严格遵守，依据国家法律法规完成（2020）粤0310执1379号案件的司法委托活动。在此，本人郑重承诺：

一、自觉遵守有关回避的规定，及时向人民法院报告可能影响鉴定意见的各种情形；

二、忠于法律与事实，维护司法鉴定（评估）从业人员公平公正形象；

三、严格遵守执业规则，恪守执业道德和职业纪律，不作虚假鉴定（评估），如作虚假鉴定（评估）愿意承担法律责任；

四、严格遵守司法鉴定（评估）程序、技术标准和技术操作规范的规定，保证客观、公正、诚实地进行鉴定（评估），确保司法鉴定（评估）质量；

五、严格遵守行业规范，不搞恶性竞争；

六、自觉履行鉴定人出庭作证义务，协助人民法院做好鉴定意见的解释及质证工作；

七、坚决服从司法机关和所在鉴定（评估）机构的监督管理，不损害国家、社会公共利益。

特此承诺。

鉴定人/评估人签名：

执业机构名称：



翟宝长 胡平

2021年4月9日

深圳市坪山区人民法院

委托评估合同

(2020)粤0310执1379号

委托方：深圳市坪山区人民法院

受托方：深圳市国鸿泰土地房地产评估有限公司

一、标的物的基本情况

(1) 评估标的物：房产

(2) 标的物所有人：李庆锋

(3) 标的物状况或所地址：海南省澄迈县老城开发区粤海铁路海口货运站西侧海南第一物流中心生活服务区 B12 幢 2 单元 101 号

(提供有关材料(复印件)：1. 不动产登记信息查核情况说明，1 页；
2. 物业查询单，1 页。)

二、我院委托你对上述标的物进行评估的目的是为法院审理、执行案件提供参考。有关评估的资料由我院向你司提供。

三、你司应在决定接受委托评估之日起 7 个工作日内完成评估工作并出具评估报告(评估报告的份数为：送诉讼服务中心一份，送承办人的份数按当事人的人数另加 2 份计算)，特殊情况需延长评估期限的，需向我院诉讼服务中心递交书面申请。超过委托期限未作出评估报告，经两次催办无正当理由仍未作出的，我院将取消该次委托。你司不得收取评估费用，并取消你司接受我院委托的资格。

四、对被评估的财产应进行净值评估，即《评估财产报告》的评估价应是评估财产的净值，不得在净值评估价格外作出建议拍卖价或

保留价。

五、因评估物品的价格明显超过同类市场价格而导致调价后仍然流拍且无法以物抵债的，不支付评估费用。

六、评估报告应对被评估物的现状（内部瑕疵和外部瑕疵；被评估物为房地产的要对房地产的租赁、土地使用费的交纳、是否欠地价、管理费、水电费、过户税费）等情况作出说明。

七、你司应严格遵守国家有关法律、法规及行业规章的规定，按照特定的评估目的，遵循法定或公允的标准和程序，运用科学的方法，对评估物的现时价格进行评定和估算，并按照独立、公正、客观、科学的原则制作评估报告书。

八、你司必须自行完成评估业务，不得转托其他评估机构；必须指定你司具有相应资格的评估人员进行评估，并就评估报告的内容承担出庭作证的义务。

九、评估工作只对我院负责，不得向他人泄漏评估的有关情况和当事人的商业秘密；向当事人收集评估所需资料、询问有关情况或进行现场勘察，事先须征得我院相关业务部门的同意，不得擅自接触当事人。

十、如当事人对评估报告提出异议，你司应在收到异议书五日内作出书面答复。经我院两次催办仍不作答复的，视为未作评估，我院取消此次委托。你司不得收取评估费用，并取消接受我院委托资格。

十一、当事人对评估结论或复议结论有异议，且经听证或审查有证据证明评估结论确有错误的，该评估结论无证据力或不作为拍卖依据，我院将另行委托评估机构进行评估，你司不得收取此次评估费用。

十二、评估费用按国家规定执行。经评估需拍卖的财产，如我院认为存在明显提高评估价格以收取较高评估费用现象的，以最后处理

评估标的物（拍卖成交价或以物抵债）的价格支付评估费用。

十三、评估费用由我院按有关规定直接向你司支付（或由评估申请人预付），你司应出具正式税务发票给我院存档。

十四、因当事人的责任重新评估的，评估费用由负有责任的当事人支付；因评估机构的责任撤销委托的，不支付评估费用。

十五、你司如有违法或违规，我院将依据法律法规的规定，作出处理，直至取消接受我院委托的资格，追究法律责任。

十六、如你公司接受委托，请将签约的委托评估合同一份交承办人。你公司如不接受本委托，应当在三日内说明理由书面通知我院。

十七、我院有权对你司的评估活动进行监督和检查，对具备下列情况之一，并给法院工作造成重大不良影响的鉴定机构，我院有权报请深圳市中级人民法院请求取消你司以后进行评估的资格：

（一）受托评估机构因疏忽、过失，未认真履行必要的审查义务，导致出具错误评估报告的；

（二）接到出庭通知书，无正当理由，不履行出庭作证义务的；

（三）恶意提高评估价格或者拖延期限的；

（四）被多次评查为不合格的或者被告知反馈意见后仍不改正的。

十八、本合同一式两份，委托方、受托方各执一份。

委托人：深圳市坪山区人民法院

承办人及电话：杨海生 23259065

法官助理及电话：陈小虎 23259066

委托人签名（盖章）：

二〇二一年四月二日

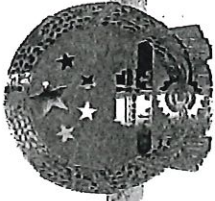


受托人：深圳邦信土地资产评估
负责人（代理人）：

传真（电话）：

受托人签名（盖章）：

年 月 日



营业执照

统一社会信用代码
9144030075045049X3



名称 深圳市国鸿泰土地房地产评估有限公司
类型 有限责任公司
法定代表人 胡军

成立日期 2003年05月20日
住所 深圳市宝安区新安街道大浪社区创业二
路东联大厦A202

重要提示

1. 国家主体经营范围由原《国民经济行业分类》调整为《国民经济行业分类》(GB/T 4754-2017)中的门类、大类、中类、小类、细类，经营范围应当与营业执照上的经营范围一致。
2. 国家主体经营范围和许可事项由原《行政许可法》调整为《行政许可法》中的行政许可事项，经营范围应当与营业执照上的经营范围一致。
3. 国家主体经营范围和许可事项由原《行政许可法》调整为《行政许可法》中的行政许可事项，经营范围应当与营业执照上的经营范围一致。



登记机关

2019年11月14日



房地产估价机构备案证书

证书编号：粤房估备字壹0200016

企业名称：深圳市国鸿泰土地房地产评估有限公司

统一社会信用代码：9144030075045049X3

法定代表人：胡军

注册地址：深圳市宝安区新安街道大浪社区创业二路东联大厦A202

有效期：至 2021年12月19日

备案等级：壹级



先关注广东省住房和城乡建设厅公众号，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：2019年12月04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. 00151854

姓名 / Full name

胡军

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

362229198109270017

注册号 / Registration No.

4420120122

执业机构 / Employer

深圳市国鸿泰土地房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2021-4-9

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. 00158347

姓名 / Full name

翟宝民

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

612323198112261911

注册号 / Registration No.

4420120094

执业机构 / Employer

深圳市国鸿泰土地房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2021-5-10

持证人签名 / Bearer's signature

