

海南省东方市感恩南路 100 号东方海湾
涛昇花园二期 C4 栋 603A 房成套住宅房地
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

涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：深同诚评字(2022A)05WYQF第001号

估价项目名称：海南省东方市感恩南路100号东方海湾涛昇花园二期C4
栋603A房成套住宅房地产市场价格价值评估

估价委托人：深圳前海合作区人民法院

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：蒋婧 注册号：4420180138

朱慧敏 注册号：4420200324

估价报告出具日期：二〇二二年五月十六日

电脑编号：2022-25164428

防伪查询请登录“同致诚评估”官方网站：www.tzcpq.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(2022-25164428)

致估价委托人函

深圳前海合作区人民法院：

承蒙委托，我公司对刘畅拥有的位于海南省东方市感恩南路 100 号东方海湾涛昇花园二期 C4 栋 603A 房成套住宅房地产进行估价，建筑面积为 39.90 平方米，房屋用途为成套住宅，土地用途为城镇住宅用地，土地所有权来源为国有。

价值时点设定为：完成实地查勘之日二〇二二年四月二十七日；估价目的是为人民法院依法处分该财产提供参考依据；本次估价报告中价值类型为市场价值。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；本估价报告在市场情况无较大波动及房地产状况无明显改变时使用期限为一年（自估价报告出具之日起计算），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，需重新进行评估。

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价值的各项有利和不利因素，按照科学的估价程序，选用**比较法和收益法**对估价对象进行估价分析、测算和判断，确定估价对象于价值时点的评估值为 RMB359,100 元，大写人民币叁拾伍万玖仟壹佰元整，估价结果详见下页《估价结果汇总表》。

深圳市同致诚土地房地产估价顾问有限公司

法定代表人：

陈平

二〇二二年五月十六日

估价结果汇总表

币种：人民币

估价对象	房屋用途	建筑面积(m ²)	评估单价(元/m ²)	评估总值(元)
东方海湾涛岸花园二期 C4栋603A房	成套住宅	39.90	9,000	359,100

备注：评估总值取整至个位。

特别提示：

1. 本次评估是基于下文的估价假设和限制条件成立的，请报告使用者使用本报告前认真阅读，如该假设和限制条件发生变化，本报告结果须作相应调整。估价对象的详细描述和估价过程及有关说明，详见《估价结果报告》。
2. 应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限、使用范围等使用评估报告。否则，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。
3. 估价结果为人民法院依法处分该财产提供依据，不是估价对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对估价对象处置成交价格的保证。
4. 财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致估价结果对应估价对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致，发生明显变化的，估价结果应当进行相应调整后才会使用。
- 5 估价结果中未包含以评估总值为计税依据测算得出的卖方税卖方税 25,992 元，拍卖成交买受人需缴纳的买方税 10,431 元，本次测算的税费可能与实际缴纳税费不一致，**提醒报告使用者注意！**
6. 经估价人员向东方市政务服务中心工作人员咨询、确认，估价对象为涉司法竞拍房产，竞拍人应符合海南省限购政策规定，**提醒报告使用者注意！**

目 录

估价师声明	1
估价假设和限制条件	2
一、估价假设	2
二、估价报告限制条件	4
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	9
六、价值类型	10
七、估价原则	10
八、估价依据	11
九、估价方法	12
十、估价结果	12
十二、实地查勘期	13
十三、估价作业期	13
附 件	14

估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

一、注册房地产估价师在本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。

二、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。

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，也对本估价报告中的估价对象、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依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）以及相关房地产估价标准进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

估价假设和限制条件

一、估价假设

(一) 一般假设

1. 估价对象权属状况、面积等信息，以估价委托人提供的《海南省不动产（房屋）登记信息查询证明》等资料记载为依据，我们已对估价对象的权属状况、面积、用途等资料进行了审慎检查。
2. 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。
3. 注册房地产估价师已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，因受专业限制，我们无法承担对估价对象的隐蔽工程、建筑结构以及附于建筑的各种设备设施的内在质量进行检测调查的责任，我们对估价对象的实地勘察仅限于外观和使用现状作一般性勘察，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，本次评估假设估价对象能正常安全使用。
4. 我们已在能力范围内对估价对象位置和界址进行实地查勘，如果因位置失实或界址不清晰，将导致估值失准。
5. 估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的市场交易，即能满足以下条件：（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。
6. 本估价报告中的假定未设立法定优先受偿权下的价值为估价对象于价值时点状态、假定未设立法定优先受偿权下的公开市场价值。
7. 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。

8. 本次估价是以估价对象能够持续使用为假设前提。

9. 估价结果中未包含卖方税（增值税 17,100 元，城市建设维护税 1,197 元，教育费附加 513 元，地方教育费附加 342 元，土地增值税 0 元，印花税 0 元，所得税 6,840 元）及买方税（契税 10,260 元，印花税 171 元），**提醒报告使用者注意！**

（二）未定事项假设

1. 本次测算估价对象预期实现拍卖成交时的预期转让费用和税金为设定估价对象于价值时点以本报告中的评估值（假定未设立法定优先受偿权下的价值）进入市场转让时，卖方及买方需负担的正常费用与税金，仅供参考，其预期实现拍卖成交的拍卖费用与税金应以相关部门核定为准。

2. 估价委托人提供的《海南省不动产（房屋）登记信息查询证明》等资料未记载估价对象国有建设用地使用权的终止日期。本次估价以估价对象房屋建成年份扣除建筑物合理建设期 2 年，求出估价对象土地的取得时间，并计算出截至价值时点估价对象土地已使用年限。估价对象土地用途为城镇住宅用地，本次估价按住宅用途土地使用权出让最高年限 70 年，扣除土地已使用年限确定估价对象的土地使用权剩余期限。若与实际情况不符，则估价结果应作相应调整或重新评估，**提醒报告使用者注意！**

（三）背离事实假设

1. 根据委托方提供的《海南省不动产（房屋）登记信息查询证明》记载，估价对象现处于已查封状态，根据本次估价目的，本次估价不考虑估价对象已查封因素的影响，**提请报告使用人注意！**

2. 根据估价人员现场调查及向海南三原华庭物业服务有限公司东方分公司涛昇国际物业服务中心咨询：截止至价值时点，估价对象权利人尚未缴纳 2022 年 3、4 月份水、电费 96.74 元，2022 年整年物业费 766.56 元（需一次缴纳），未告知是否拖欠燃气费情况，故其是否欠缴燃气费情况不详，结合本次估价目的，本次未考虑估价对象拖欠物业管理费、水电费及燃气费等因素对其价值的影响。

3. 本估价结果未考虑国家宏观经济政策发生变化及遇到自然力或其它不可抗力时，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，因变现方式或价格折让等因素导致的价格变化；也未考虑影响房地产价值的债权等法律义务限制。

（四）不相一致假设

1. 估价委托人提供的《海南省不动产（房屋）登记信息查询证明》记载的不动产坐落为东方市感恩南路 100 号东方海湾涛昇花园二期 C4 栋 603A 房，经估价人员实地查勘，估价对象现状物业位置为东方市感恩南路 100 号涛昇国际 C4 栋 603A 房，经与物业管理公司（海南三原华庭物业服务有限公司东方分公司涛昇国际物业服务中心）沟通，确定估价对象证载地址与实勘地址为同一地址。

2. 本估价项目中估价对象的权属人为刘畅，估价委托人为深圳前海合作区人民法院，本次估价以估价对象的权属人知悉此次委托为假设前提，特提请报告使用者注意。

（五）依据不足假设

1. 由于委托方未能提供权属证明原件，在评估时，对于估价对象的权属情况，根据委托方提供的《海南省不动产（房屋）登记信息查询证明》进行确定，若与实际情况不符，则估价结果应作相应调整或重新评估。

2. 委托方提供的《海南省不动产（房屋）登记信息查询证明》等资料未记载估价对象的房屋建成年份，经估价人员实地调查及向物业管理公司（海南三原华庭物业服务有限公司东方分公司涛昇国际物业服务中心）咨询，该房屋建成年份约为 2015 年。本次估价房屋建成年份以实际调查为准，若与相关部门登记的建成年份不一致，应以相关部门登记为准，并进行重新评估，**特提请报告使用者注意！**

二、估价报告限制条件

1. 本估价报告的使用者为估价委托人和国家法律、法规规定的估价报告使用者，估价机构不承担上述以外的任何单位和个人对本估价报告书的全文

或部分内容提出的任何责任。

2. 本估价结果包含估价对象的房屋所有权及其分摊的国有建设用地使用权，同时包含满足估价对象功能需要的水、电、消防等配套设施，不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益，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. 本评估报告自报告出具之日起壹年内有效。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. 如无特别说明，本估价报告中所使用的货币均为人民币。
5. 报告中数据均采用电算化连续计算得出，由于数据取整的关系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评估结论的准确性。
6. 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。
7. 本估价报告须完整使用方为有效。本估价报告需经本公司盖章及至少两名专职注册房地产估价师签名后有效，估价报告的全部或部分复印件均无效。
8. 本报告最终解释权归本公司所有，任何单位和个人未经估价机构书面同意，不得以任何形式将本报告的全部或部分内容发表于任何公开媒体。
9. 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。
10. 本估价报告仅作为人民法院依法处分该财产提供依据，报告相关意见及结论仅供参考，不对其他用途负责。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。

估价结果报告

一、估价委托人

单位名称：深圳前海合作区人民法院

地址：深圳市南山区前海法治大厦一楼

二、房地产估价机构

房地产估价机构名称：深圳市同致诚土地房地产估价顾问有限公司

地 址：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

资质等级：壹级（证书编号：粤建房估深备（2017）0006 号，有效期限：
至 2023 年 06 月 28 日）

土地备案与信用等级：一级（证书编号：A202244012 号，有
效期限：至 2022 年 12 月 31 日）

电 话：0755-82541265

三、估价目的

为人民法院依法处分该财产提供参考依据。

四、估价对象

（一）估价对象财产范围

根据估价委托人提供的产权资料，本次估价对象为海南省东方市感恩南路 100 号东方海湾涛昇花园二期 C4 栋 603A 房成套住宅房地产，建筑面积为 39.90 平方米。（包含估价对象的房屋所有权及其分摊的国有建设用地使用权，同时包含满足估价对象功能需要的水、电、消防等配套设施，不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益）。

（二）估价对象基本状况

根据估价委托人提供的资料复印件及评估专业人员实地查勘，估价对象基本状况如下：



估价对象基本状况			
估价对象名称	东方海湾涛昇花园二期 C4 栋 603A 房		
坐落	海南省东方市感恩南路 100 号		
建筑面积 (m ²)	39.90	用地面积 (m ²)	---
法定用途	住宅	现状用途	住宅
权利人	刘畅		
土地基本状况			
四至	东至感恩南路, 南近解放东路, 西至空地, 北至园林东路		
形状	较规则多边形		
土地开发程度	宗地红线外“六通”, 宗地红线内建有建筑物		
土地使用期限	---		
建筑物基本状况			
建筑结构	---	朝向	西
总楼层	地上共 25 层, 地下 1 层	评估楼层	第 6 层
层高	约 2.8 米	景观	无特殊景观
空间布局	根据估价人员现场查勘, 估价对象为平面结构, 室内户型为一房一厅一厨一卫一阳台, 整体呈住宅布局, 布局合理		
装修状况	外部装修	刷涂料	
	客厅	地面: 地砖 墙面: 乳胶漆 天花: 乳胶漆、石膏吊脚线	
	卧室	地面: 地砖 墙面: 乳胶漆 天花: 乳胶漆、石膏吊脚线	
	厨房	地面: 地砖 墙面: 瓷片到顶 天花: 塑料扣板 厨具: 组合柜台	
	卫生间	地面: 地砖 墙面: 瓷片到顶 天花: 塑料扣板 卫生洁具: 二洁具	
	阳台	封闭式阳台	
	门窗	门: 木夹板门、普通防盗门 窗: 铝合金窗	
设施设备	水电	暗敷	电梯 到达本层共 3 部
	管道煤气	有	消防 消防栓
	空调	---	其它设备 电话线、有线电视、网络接线、管道煤气等
使用与维护	竣工年月	约 2015 年	新旧程度 建筑成新率: 约九成 装修成新率: 约九成
	使用状况	自用	
	维护与保养	维护与保养较好	
	物业管理	有物业管理公司进行日常物业管理	
备注	至价值时点, 估价对象工程质量及维护、保养、使用情况较好, 估价对象房屋未出现影响正常使用的工程质量问题。		

(三) 估价对象权益状况

估价对象名称		东方海湾涛昇花园二期 C4 栋 603A 房	
海南省不动产（房屋）登记信息查询证明			
查询编号	46900720220428090001	查询时间	2022-04-28
权利人姓名	刘畅	身份号	230203197707310817
不动产权证书/证明号	琼（2017）东方市不动产权第 0033495 号	不动产坐落	东方市感恩南路 100 号东方海湾涛昇花园二期 C4 栋 603A
登记时间	2017 年 12 月 19 日	用途	城镇住宅用地/成套住宅
面积	39.9 m ²	抵押情况	未抵押
现房/期房	现房	查封情况	已查封
所在市县	东方市	查询机构	东方市不动产登记中心
不动产登记申请表			
业务号	46900700020190022264	申请登记事由	查封登记，人民法院查封
不动产情况	不动产坐落	东方市感恩南路 100 号东方海湾涛昇花园二期 C4 栋 603A	
	不动产单元号	469007100029GB05026F00090051	
	原不动产权证书/登记证明号	琼（2017）东方市不动产权第 0033495 号	
查封情况	不动产单元号	469007100029GB05026F00090051	
	查封机关	广东省深圳前海合作区人民法院	
	查封类型	查封	
	查封文号	（2019）粤 0391 执 3061 号	
	查封期限	2019 年 10 月 31 日至 2022 年 10 月 31 日	
	是否续查封	——	
	查封范围	东方市感恩南路 100 号东方海湾涛昇花园二期 C4 栋 603A 【琼（2017）东方市不动产权第 0033495 号】	
不动产登记申请表			
业务号	46900700020220004445	申请登记事由	查封登记，人民法院查封
不动产情况	不动产坐落	东方市感恩南路 100 号东方海湾涛昇花园二期 C4 栋 603A	
	不动产单元号	469007100029GB05026F00090051	
	原不动产权证书/登记证明号	琼（2017）东方市不动产权第 0033495 号	
查封情况	不动产单元号	469007100029GB05026F00090051	
	查封机关	北京市大兴区人民法院	

估价对象名称		东方海湾涛昇花园二期 C4 栋 603A 房	
	查封类型	轮候查封	
	查封文号	(2022)京 0115 执 118 号	
	查封期限	2022 年 02 月 10 日至 2025 年 02 月 10 日	
	是否续查封	否	
	查封范围	东方市感恩南路 100 号东方海湾涛昇花园二期 C4 栋 603A (琼 (2017) 东方市不动产权第 0033495 号)	

(四) 估价对象区位状况

估价对象名称		东方海湾涛昇花园二期 C4 栋 603A 房	
位置状况	坐落	海南省东方市感恩南路 100 号	
	方位	东至感恩南路, 南近解放东路, 西至空地, 北至园林东路	
	与重要场所(设施)的距离	距离东方站约 1 公里	
	临街(路)状况	估价对象位于第 6 层, 不临路	
	所在楼幢	C4 栋	
	楼层	总楼层: 地上 25 层, 地下 1 层, 估价对象位于第 6 层	
	朝向	西	
交通状况	道路状况	估价对象周边感恩南路、解放东路等道路, 道路通达度较好	
	出入可利用交通工具	近“涛昇国际”、“鸿坤地产”等公交站台, 有东方 15 路、东方 201 路、东方 206 路、东方 9 路等多条公交线路通达, 交通便捷度较好	
	交通管制情况	——	
	停车方便程度	估价对象所在小区带停车库, 停车便利度较好	
环境状况	自然环境	自然环境一般	
	人文环境	周边学校较多, 人文环境较好	
	景观	无特殊景观	
外部配套设施	基础设施	宗地红线外六通, 基础设施完善	
	公共服务设施	周边有万达广场(东方店)、中国银行(东方大道支行)、中国工商银行、三才学校、东方市第七小学、东方市中医院等配套, 公共配套完善度较好	
居住社区成熟度		估价对象附近有东方·山海湾、鸿坤·理想海岸、东方假日等住宅小区, 居住氛围及环境较好。	

五、价值时点

价值时点设定为: 完成实地查勘之日二〇二二年四月二十七日。

六、价值类型

（一）价值类型

本估价报告采用的价值类型为：市场价值。

（二）价值定义

市场价值，是指估价对象在进行了适当营销后，由懂行、审慎且无被迫的自愿的买方和自愿的卖方，以公平交易方式在价值时点进行交易的估计金额。

七、估价原则

（一）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。

本次估价遵循了独立、客观、公正原则，本公司具有完全独立性，估价人员与估价对象及当事人没有利害关系，以客观公正的态度履行估价程序，相关市场调查、信息资料的获取及价值测算过程均独立完成。

（二）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。

本次估价以估价对象的合法产权、合法使用、合法处分为前提。在合法产权方面，以估价委托人提供的《海南省不动产（房屋）登记信息查询证明》为依据；在合法使用方面，以使用管制及合法用途为依据，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。

（三）价值时点原则

要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。

不同价值时点，同一宗房地产通常会有不同的价格，本次估价价值时点为实地查勘期，市场状况、法律法规、计价依据以该时点为基准，体现了价值时点原则。

（四）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。

(五) 最高最佳利用原则

要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。

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

(一) 相关法律、法规、政策性文件

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. 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第二十八号，根据2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修正，自2020年1月1日起施行）
3. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第七十二号，根据2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修正，自2020年1月1日起施行）；
4. 《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令第七十四号，自2008年1月1日起施行，2019年4月23日修正）；
5. 《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，自2016年12月1日起施行）；
6. 《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》（中华人民共和国国务院令第五十五号，自1990年5月19日起施行）；
7. 城乡建设环境保护部关于印发《房屋完损等级评定标准（试行）》的通知（城住字[1984]第678号，1985年1月1日试行）。

(二) 估价标准和指导意见、办法

1. 《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015，自2015年12月1日施行）；
2. 《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013，自2014年2月1

日起实施)。

(三) 估价委托人提供的资料

1. 《广东省深圳前海合作区人民法院委托评估合同》[委托编号：21-恢466]；
2. 《海南省不动产（房屋）登记信息查询证明》[查询编号：46900720220428090001]；
3. 《不动产登记申请表》[业务号：46900700020190022264]；
4. 《不动产登记申请表》[业务号：46900700020220004445]；
5. 估价委托人提供的其它相关资料。

(四) 估价机构掌握和收集的资料

1. 评估专业人员实地查勘和市场调查收集的相关资料；
2. 估价机构及评估专业人员掌握的其他资料。

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。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查勘后，根据估价对象的特点及本身的实际情况，结合估价目的，遵照国家标准《房地产估价规范》，确定采用比较法和收益法进行评估。

比较法是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。

收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值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价值的各项有利和不利因素，按照科学的估价程序，选用**比较法和收益法**对估价对象进行估价分析、测算和判断，确定估价对象于价值时点的评估值为

RMB359,100元，大写人民币叁拾伍万玖仟壹佰元整，估价结果详见上文《估价结果汇总表》。

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
蒋婧	4420180138		2022年5月16日
朱慧敏	4420200324		2022年5月16日

十二、实地查勘期

估价对象实地查勘期为二〇二二年四月二十七日至二〇二二年四月二十七日

十三、估价作业期

二〇二一年十月二十六日至二〇二二年五月十六日

附 件

附件一：委托书提供的相关资料

1. 《广东省深圳前海合作区人民法院委托评估合同》[委托编号：21-恢 466]复印件
2. 《海南省不动产（房屋）登记信息查询证明》[查询编号：46900720220428090001]复印件
3. 《不动产登记申请表》[业务号：46900700020190022264]复印件
4. 《不动产登记申请表》[业务号：46900700020220004445]复印件

附件二、《估价对象的预期转让税费计算与说明表》

附件三、估价对象位置图

附件四、估价对象实地查勘情况和相关照片

注：注册房地产估价师进行了实地查勘。

附件五、可比实例位置图和外观照片

附件六、专业帮助情况和相关专业意见

注：没有人对本估价报告提供了重要专业帮助，故不存在此附件。

附件七、估价所依据的其他文件资料

注：本报告以估价委托人提供的《海南省不动产（房屋）登记信息查询证明》[查询编号：46900720220428090001]等资料为依据，估价委托人未提供其他文件资料，故不存在此附件。

附件八、房地产估价机构营业执照复印件

附件九、房地产估价机构备案证书复印件

附件十、注册房地产估价师注册证书复印件

广东省深圳前海合作区人民法院

委托评估合同

委托编号：21-恢 466

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、法规及我院的有关规定，决定委托你单位评估下列标的物：被执行人刘畅名下位于海南省东方市感恩南路 100 号东方海湾涛昇花园二期 C4 栋 603A 房【不动产权证书号：琼（2017）东方市不动产权第 003349 号】的房产。

1、我院委托你单位对上述标的物评估的目的是：拍卖参考。

2、有关评估的资料由我院向你单位提供，并根据需要提供相应协助。

3、你单位应在决定接受委托评估之日起三十日内作出评估报告。超过委托时限未作出评估报告，经催办无正当理由仍未作出的，我院取消此次委托。你单位不得收取评估费用，并取消你单位接受我院委托的资格。

4、你单位必须严格遵守国家有关法律、法规和行业规章的规定，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。

5、你单位必须自行完成评估业务，不得转委托其他评估机构；必须指定具有相应资格的评估人员进行评估，并就评估的内容承担出庭作证的义务。

6、评估工作只向我院负责，不得向其他人泄露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审判业务部门的同意，不得擅自接触当事人。

7、当事人对评估报告有异议，你单位应在十日内对评估报告进行修正或作出书面答复。经我院催办仍不作答复的，视为未作评估，我院取消此次委托。你单位不得收取费用，并取消接受我院委托资格。

8、当事人对评估结论或复议结论有异议，且经庭审或审理查明有证据证明评估结论确有错误的，该评估结论无论证力或不作拍卖依据，我院将另行委托评估机构进行评估，你单位不得收取此次评估费用。

9、评估费用按我院适用的有关规定执行。因你单位的原因评定和估算过高失实，无

法拍卖、变卖的，你单位不得收取评估费。因无法预见的原因导致标的经调价仍拍卖、变卖的，评估费用应减半收取。

10、评估费于被评估财产拍卖成交后，从拍卖款中向你单位划付。

11、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。

12、你单位如有违法或违规，我院将依据法律、法规和我院《司法委托管理工作细则》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。

13、如你单位接受委托，请将签妥的评估委托书一式两份交给承办法官。你单位如不接受委托，应当在七个工作日内出具理由书面通知我院。如在受到本委托书七个工作日内没有明示接受委托，视为拒绝接受委托。

委托人：深圳前海合作区人民法院

住所地：南山区前海法治大厦一楼

邮政编码：

开户行：

户名：

帐号：

案号：(2021)粤0391执恢126号

案件承办人：刘开峰

电话：0755-26413797

传真：

委



二〇二一年十月二十日

受托人：深圳市同致诚地房地产估价有限公司

住所地：

邮政编码：

开户行：

户名：

帐号：

联系人：

电话：

传真：

受托方签名



二〇二一年十月二十日

海南省不动产(房屋)登记信息查询证明

2022年04月28日, 您(单位)提出不动产(房屋)登记信息查询申请, 经我厅信息中心部门登录海南省不动产登记信息管理系统后台登录数据, 查询结果如下:

查询人: 邢贞波

查询编号: 46900720220428090001

查询时间: 2022-04-28 09:32:33

序号	权利人姓名	身份证号码	不动产权证书/证明号	不动产坐落	登记时间	用途	面积	抵押情况	查封情况	现房/期房	所在市县
1	刘峰	330303197707310817	(2017) 东方市不动产第0033455号	东方市感恩燕路100号东方海湾涛昇花园二期C4栋603A房	2017年12月19日	城镇住宅用地/成套住宅	39.9M ²	未抵押	已查封	现房	东方市



查询机构(盖章)


特别说明:

- 根据《不动产登记暂行条例》第二十七条, “有关国家机关可以依照法律、行政法规的规定查询、复制与调查处理事项有关的不动产登记资料”。第三十二条, “查询不动产登记资料的单位或者个人违反国家规定, 泄露不动产登记资料、登记信息, 或者利用不动产登记资料、登记信息进行不正当活动, 给他人造成损害的, 依法承担赔偿责任; 对有关责任人员依法给予处分; 有关责任人员构成犯罪的, 依法追究刑事责任”。如冒充国家机关工作人员或利用查询信息进行不法活动的, 将联系公安机关进行处理。
- 本海南省不动产登记信息管理系统后台导出的为产权现状登簿数据不含交易信息。
- 以上信息仅供参考, 如有异议, 依据《不动产登记资料查询暂行办法》第七条“查询不动产登记资料, 应当在不动产所在地的市、县人民政府不动产登记机构进行, 但法律法规另有规定的除外”。建议前往不动产所在市、县不动产登记机构申请核实。

不动产登记申请表

业务号: 46900700020190022264

单位: 平方米、万元

申请登记事由	查封登记				
申请人一权利人信息	人民法院查封				
申请人一义务人信息					
不动产情况	不动产坐落	东方市感恩南路100号东方海湾涛昇花园二期C4栋603A房			
	不动产单元号	469007100029GB05026F00090051	原不动产权证号/登记证明号	琼(2017)东方市不动产权第0033495号	
关联的查封对象信息	业务号	不动产单元号	不动产(权证号/登记证明号)	宗地/宗海代码	操作
	不动产单元号	469007100029GB05026F00090051	查封机关	广东省深圳前海合作区人民	
查封情况	查封类型	查封		查封文号	(2019)粤0391执3061号
	查封期限	2019年10月31日	至	是否续查封	
		2022年10月31日			
	查封范围	东方市感恩南路100号东方海湾涛昇花园二期C4栋603A房【琼(2017)东方市不动产权第0033495号】			
登记原因					
申请证书版式	单 版	申请分别持证 是			
备注					
档案核查意见					
询问笔录	询问人签名			被询问人签名	
	询问事项				询问结果
	1、提交的有关材料及本表是否为你本人或代理人自愿签署的?				
	2、除申请人之外,申请登记的不动产是否还有其他共有人?				
3 按份共有的	(1) 是否知悉共有的不动产可由占份额三分之二以上的按份共有人进行处分的相关规定?				
	(2) 对按份共有的不动产处分,共有人之间是否另有约定?有约定的,申请人应当提交约定协议书				
本申请人对填写的上述内容及提交的申请材料的真实性负责。如					

有不实, 申请人愿承担法律责任。

申请人承诺

申请人(签章):

申请人(签章):

代理人(签章):

代理人(签章):

年 月 日

年 月 日

序号	材料名称	材料形式	份数
1	人民法院、人民检察院或公安等人民政府有权机关送达人的工作证和执行公务证	复印件	2份
2	委托其他法院送达的, 应当提交委托送达函	复印件	1份
3	法律、行政法规以及《实施细则》规定的其他材料	复印件	1份
4	查封或者预查封的协助执行通知书	复印件	1份



不动产登记申请表

业务号: 46900700020220004445

单位: 平方米、万元

申请登记事由	查封登记 人民法院查封		
申请人一权利人信息			
申请人一义务人信息			

不动产情况	不动产坐落	东方市感恩南路100号东方海湾涛昇花园二期C4栋603A房		
	不动产单元号	469007100029GP05026F00090051	原不动产权证号/登记证明号	琼(2017)东方市不动产权第0033495号

关联的查封对象信息	业务号	不动产单元号	不动产(权证号/登记证明号)	宗地/宗海代码	操作
	不动产单元号	469007100029GP05026F00090051	查封机关	北京市大兴区人民法院	
	查封类型	轮候查封		查封文号	(2022)京0115执118号
	查封期限	2022年02月10日	至	是否续查封	否
	查封范围	2025年02月10日 东方市感恩南路100号东方海湾涛昇花园二期C4栋603A房(琼(2017)东方市不动产权第0033495号)			

登记原因	
------	--

申请证书版式	单一版	申请分别持证	是
--------	-----	--------	---

备注	
----	--



档案核查意见			
询问人签名		被询问人签名	
询问事项			询问结果
询问笔录	1、提交的有关材料及本表是否为你本人或代理人自愿签署的?		
	2、除申请人之外, 申请登记的不动产是否还有其他共有人?		
	3、按份共有的 (1) 是否知悉共有的不动产可由占份额三分之二以上的按份共有人进行处分的相关规定? (2) 对按份共有的不动产处分, 共有人之间是否另有约定? 有约定的, 申请人应当提交约定协议书		

本申请人对填写的上述内容及提交的申请材料的真实性负责。如

有不实, 申请人愿承担法律责任。

申请人(签章): _____ 申请人(签章): _____

代理人(签章): _____ 代理人(签章): _____

_____年 月 日 _____年 月 日

序号	材料名称	材料形式	份数
1	人民法院、人民检察院或公安等人民政府有权机关送达人的工作证和执行公务证	复印件	1份
2	委托其他法院送达的, 应当提交委托送达函	原件	1份
3	法律、行政法规以及《实施细则》规定的其他材料	原件	1份
4	查封或者预查封的协助执行通知书	原件	1份



附件二：估价对象的预期转让税费计算与说明表
1. 预期转让费用和税金明细表

估价对象	卖方税							买方税	
	增值税 (元)	城市维护建设税 (元)	教育费附加 (元)	地方教育费附加 (元)	土地增值税 (元)	印花税 (元)	所得税 (元)	契税 (元)	印花税 (元)
东方海湾涛岸花园二期 C4 栋 603A 房	17,100	1,197	513	342	免征	免征	6,840	10,260	171

2. 税(费)计算方法:

税费项目	计算公式	计算依据与说明
增值税	估价值 ÷ (1+5%) × 5%	《纳税人转让不动产增值税征收管理暂行办法》(国家税务总局公告 2016 年第 14 号) 根据《中华人民共和国城市维护建设税法》(2020 年 8 月 11 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十二次会议通过)
城市维护建设税	增值税 × 7%	
教育费附加	增值税 × 3%	
地方教育费附加	增值税 × 2%	根据《国务院关于修改〈征收教育费附加的暂行规定〉的决定》(国务院令[2005]448号)
印花税	免征	根据《财政部关于统一地方教育附加政策有关问题的通知》(财综〔2010〕98号)
土地增值税	估价值 ÷ (1+5%) × 0.05%	个人住宅(卖方) 买方
个人所得税	免征	个人住宅 根据财税【2008】137号
契税	估价值/1.05 × 3%	根据《中华人民共和国个人所得税法实施条例(2011)》(国务院令 第 600 号) 2、海南省税务局相关规定 1、根据《中华人民共和国契税法》(中华人民共和国主席令 第五十二号) 2、《关于调整房地产交易环节契税优惠政策的通知》[财税(2016)23号]的规定 3、海南省税务局相关规定

附件三、估价对象地理位置图



附件四、估价对象实地查勘情况和相关照片

注册房地产估价师已于二〇二二年四月二十七日查勘现场



物业外景



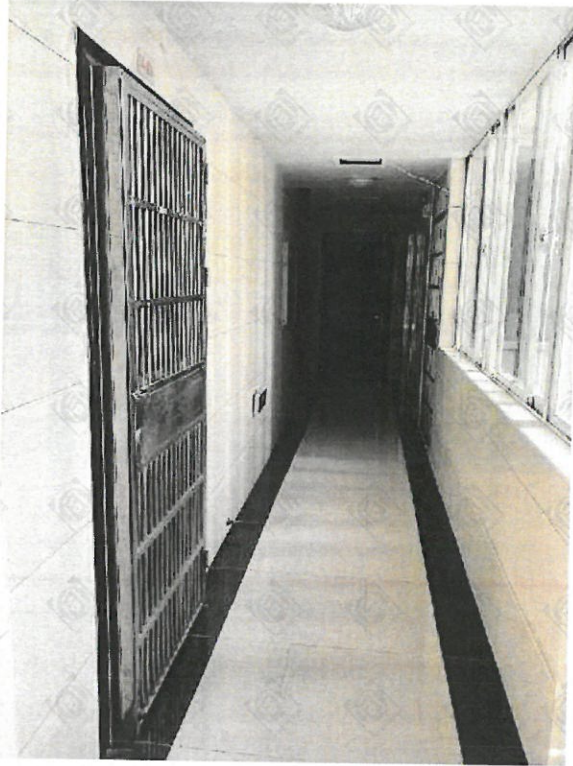
小区入口



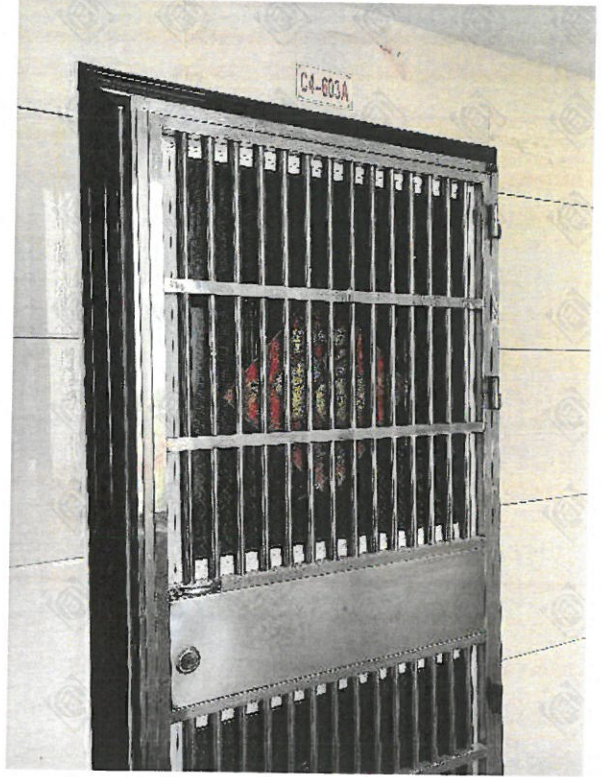
单元入口



电梯



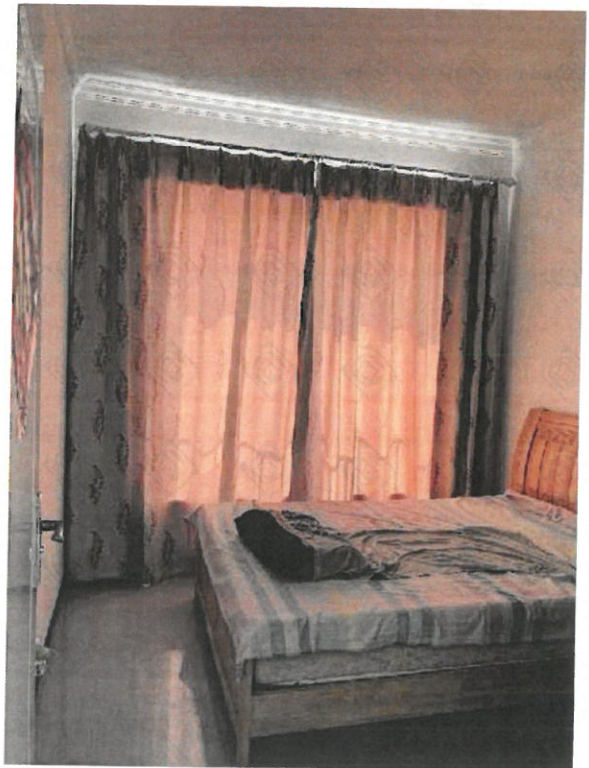
走廊



入户门



客厅



房间



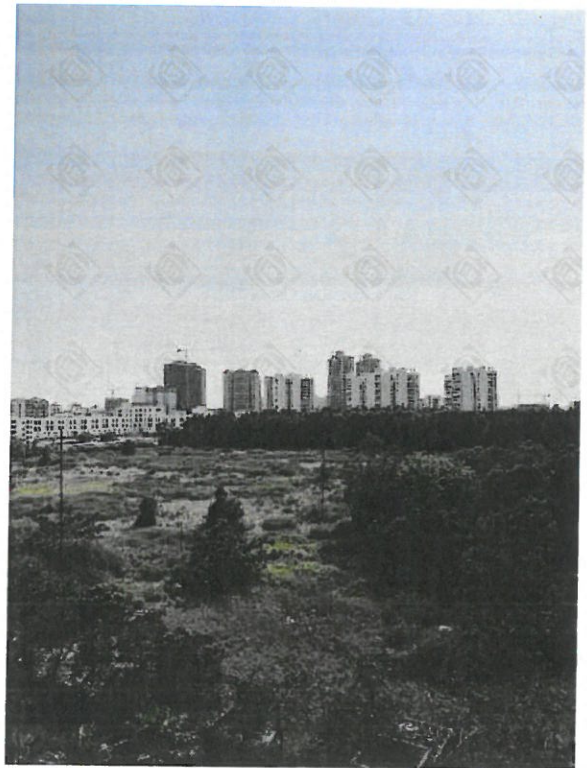
厨房



卫生间



阳台



窗外景





小区环境



小区环境

附件五：可比实例位置图及外观照片

 <p>A map showing the geographical location of Case 1. A red callout box with the text '可比案例' (Comparable Case) points to a specific location on the map.</p>	 <p>A photograph of a tall, modern high-rise apartment building with a glass facade, viewed from a low angle looking up.</p>
<p>可比案例一的地理位置图</p>	<p>可比案例一照片</p>
 <p>A map showing the geographical location of Case 2. A red callout box with the text '可比案例' (Comparable Case) points to a specific location on the map.</p>	 <p>A photograph of a multi-story apartment building with a traditional facade, viewed from a street-level perspective.</p>
<p>可比案例二的地理位置图</p>	<p>可比案例二照片</p>
 <p>A map showing the geographical location of Case 3. A red callout box with the text '可比案例' (Comparable Case) points to a specific location on the map.</p>	 <p>A photograph of a large, modern high-rise building with a distinctive architectural design, viewed from a street-level perspective.</p>
<p>可比案例三的地理位置图</p>	<p>可比案例三照片</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、法规规定应当许可的项目，取得许可后方可开展经营活动。
2. 商事主体应当在国家企业信用信息公示系统发布企业年度报告和其他信用信息。请市场主体密切关注国家企业信用信息公示平台（网址：<http://www.gsxt.gov.cn>）发布的相关公告。
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度报告信息。商事主体应当按照《企业信息公示暂行条例》等相关规定公示商事主体信息。



登记机关

2016年04月27日



中华人民共和国国家工商行政管理总局监制



土地估价机构信用等级证书

根据《中华人民共和国资产评估法》以及土地
评估行业管理规定，依照年度信用档案，综合评定
信用等级。



土地估价备案信息查询：

等 级： 一 级

证书编号： A202244012

有效期： 2022年1月1日至2022年12月31日

机构名称： 深圳市同致诚土地房地产估价顾问有限公司

统一社会信用代码： 91440300728566509J

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

发证单位：

二〇二二年十二月十日





房地产估价机构备案证书

证书编号：粤建房估深备
(2017)0006号

企业名称：深圳市同致诚土地房地产估价顾问有限公司

统一社会信用代码：91440300728566509J

法定代表人：陈平

注册地址：深圳市福田区侨香路裕和大厦九层901-906室

有效期：至 2023年06月28日

备案等级：壹级

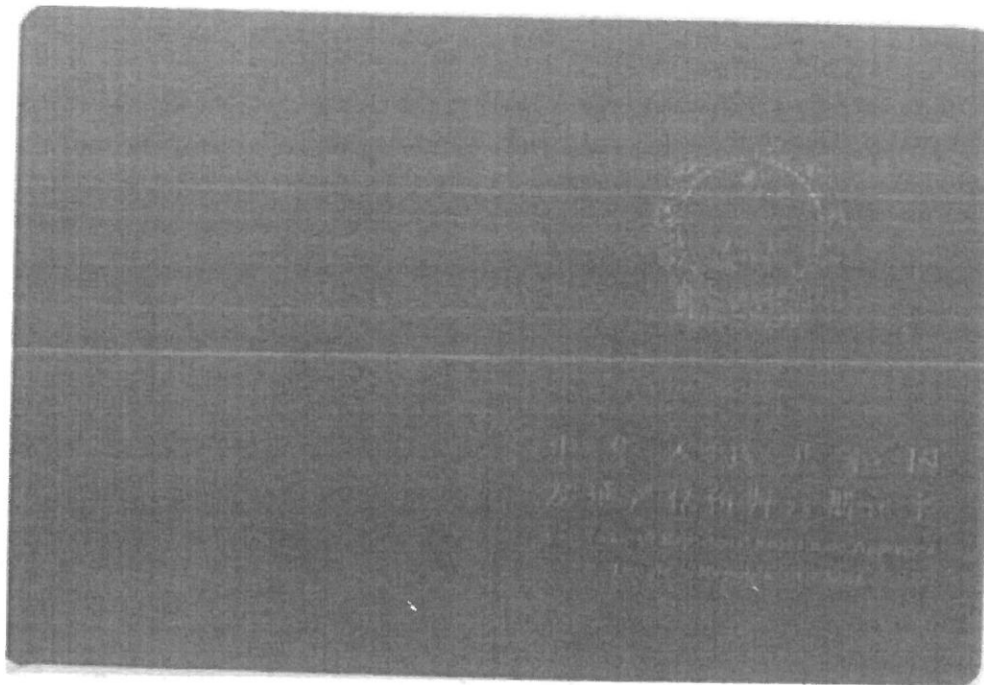


先关注广东省住房和城乡建设厅微信公众号，进入“粤建办事”扫码直验

发证机关：广东省住房和城乡建设厅

发证日期：2021年07月31日





本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。

本证书合法持有人有权在全国范围内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 uniformly printed and supervised 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 on a nationwide scale.



发证机关

No. 00215588

姓名 / Full name

蒋婧

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

150324198601090425

注册号 / Registration No.

4420180138

执业机构 / Employer

深圳市同致诚土地房地产估价顾问有限公司

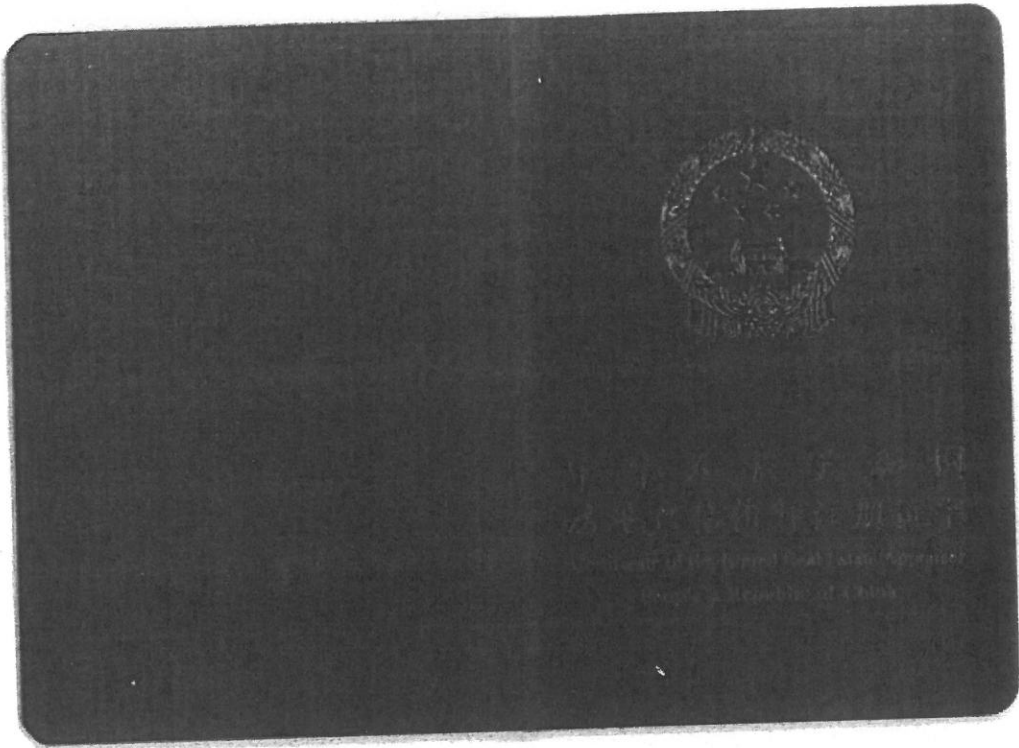
有效期至 / Date of expiry

2024-05-18

持证人签名 / Bearer's signature

蒋婧





本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。

本证书合法持有人有权在全国范围内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 uniformly printed and supervised 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 on a nationwide scale.



发证机关

No. 00213743

姓名 / Full name

朱慧敏

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

450302199109071528

注册号 / Registration No.

4420200324

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

2023-08-25

持证人签名 / Bearer's signature

