



深圳市龙岗区横岗镇六约村住宅共 四层及加建部分房地产价值评估报 告书

广衡（评）字[2021]第 SF04CSZA001-1 号



房地产估价报告

估价报告编号：广衡（评）字[2021]第SF04CSZA001-1号

估价项目名称：深圳市龙岗区横岗镇六约村住宅共四层及加建部分房
地产价值评估

估价委托人：深圳市龙岗区人民法院

房地产估价机构：深圳市广衡房地产土地资产评估顾问有限公司

注册房地产估价师：李燕红(注册证号4420200011)

刘晓兰(注册证号4420130085)

估价报告出具日期：2021年10月30日



致估价委托人函

深圳市龙岗区人民法院：

承蒙委托，本公司秉着独立、客观、公正、科学的原则，对如下2宗房地产价值进行评估：

估价对象1：深圳市龙岗区横岗镇六约村住宅共四层，建筑面积514平方米，房地产证编号为深房地字第6000640143号，权利人及份额为林燕霞[100%]，房屋用途为住宅，房屋性质为市场商品房，土地用途为住宅用地；

估价对象2：深圳市龙岗区横岗镇六约村加建部分，尚未办理产权登记，根据估价委托人提供的《测绘成果报告书》(南粤房测字第[2021]012号)显示，加建面积883.9455平方米。

估价目的：为法院依法处分该财产提供价值参考依据

价值时点：2021年03月23日

估价方法：比较法、成本法

估价结果：估价对象1评估总值为人民币8,840,800元，大写人民币捌佰捌拾肆万零捌佰元整；预计转让税费为1,770,360元，评估净值为人民币7,070,440元，大写人民币柒佰零柒万零肆佰肆拾元整；详见《估价结果明细表》。

估价对象2评估总值为人民币1,393,982元，大写人民币壹佰叁拾玖万叁仟玖佰捌拾贰整；详见《估价结果明细表》。



深圳市广衡房地产土地资产评估顾问有限公司

法定代表人：

2021年10月30日





估价结果明细表

序号	估价对象	权利人及份额	用途	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总值 (元)	预计转让税费 (元)	评估净值 (元)
1	深圳市龙岗区横岗镇 六约村住宅共四层	林燕霞 [100%]	住宅	514	17,200	8,840,800	1,770,360	7,070,440
2	深圳市龙岗区横岗镇 六约村加建部分	---	---	883.9455	1,577	1,393,982	---	---

特别说明：

1、本次评估序号 1 总值为市场价值，序号 2 总值为成本价值；

2、本次评估预计转让税费包括增值税、城建税、教育费附加及地方教育费附加、印花税、土地增值税、个人所得税；

3、截至价值时点，我司注册房地产估价师对估价对象进行产权查证得知，估价对象序号 1 产权状态为抵押查封，查封机关：深圳市南山区人民法院，查封日期：2019 年 08 月 13 日，抵押权人：刘丹妮，抵押日期：2019 年 1 月 8 日，限于条件无法确知目前尚需偿还的债务情况，提请报告使用者注意。

4、本次评估预计转让税费是我司根据有关税务部门的有关规定进行测算，仅供估价委托人参考，具体数额应以有关税务部门核算为准；

5、预计转让税费及测算说明详见附件一《预计转让税费及测算说明》。



目 录

致估价委托人函	1
一、估价师声明	2
二、估价假设和限制条件.....	3
三、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	8
(八) 估价依据	8
(九) 估价方法	10
(十) 估价结果	11
(十一) 注册房地产估价师.....	12
(十二) 实地查勘期	12
(十三) 估价作业期	12
四、附 件	13
估价对象预期转让费用和税金及说明	14
估价对象位置图	15
估价对象照片	16
估价委托书	18
产权资料	20
房地产估价机构营业执照.....	27
房地产估价机构备案证书.....	28
注册房地产估价师证书.....	29



一、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，撰写本估价报告。

5、我公司已派注册房地产估价师对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。

6、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

7、未经估价单位同意，本估价报告的全部或任何部分均不得引用于其他文件、通告或报告中，也不得以任何形式公开发表。

8、对于超过本报告规定的估价报告应用有效期使用本报告或使用者不当使用所产生的后果，本估价机构不承担责任。

9、本估价报告依据了委托人提供的相关资料，委托人对资料的真实性、合法性和完整性负责。



二、估价假设和限制条件

1、一般假设

(1) 本次评估假定价值时点时的房地产市场状况是公开、平等、自愿的交易市场，市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。

(2) 本次评估以公开市场为假设前提，公开市场内涵为：①存在自愿销售的卖者和自愿购买的买者；②买卖双方的交易行为都是精明和谨慎的；③该房产可以在公开市场上自由转让；④在价值时点前，相对于房产的特性和房地产市场状况而言，有一个合理的谈判周期；⑤在此周期内，市场状况和价格水平是静止不变的；⑥不考虑特殊买家的附加出价。

(3) 估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。本次估价遵循合法、持续使用前提，是以估价对象在价值时点时的状况为依据进行的。

(4) 估价人员对估价委托人提供的有关情况和资料进行了必要的关注，无理由怀疑估价委托人提供的情况和资料的合法性、真实性、准确性和完整性且未予以核实的情况下，假定估价委托人提供的情况和资料是合法、真实、准确和完整的。

(5) 注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经现场查勘观察，估价对象住宅建筑面积与《房地产证》记载建筑面积大体相当；估价对象加建部分建筑面积与委托人提供的《测绘成果报告书》记载建筑面积大体相当。

2、未定事项假设

(1) 本次估价测算的预计转让税费为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款下的市场价值）进入市场转让时，卖方需负担的正常费用和税金，仅供参考，估价对象实际发生转让时所发生的税费应以有关税务部门核算为准，特提请报告使用者注意。

(2) 估价对象序号 2 未经建设主管部门和消防主管部门的检测，房屋的安全性不能确定，我司仅对估价对象作一般性查看，未对其内部结构和外部设施、环境污染等进行鉴定或检测，本次评估假设均达到国家或行业规定的标准，估价对象能安全正常使用。



(3) 估价对象序号 2 尚未办理产权登记，本次估价设定其用途为住宅，特提请报告使用者注意。

3、背离事实假设

根据估价委托人提供的产权资料复印件，估价对象序号 1 产权状态为抵押查封，查封机关：深圳市南山区人民法院，查封日期：2019 年 08 月 13 日，抵押权人：刘丹妮，抵押日期：2019 年 1 月 8 日，至价值时点，未见解除抵押、查封。

本次评估未考虑其抵押、查封因素的影响，特请报告使用人注意。

4、不相一致假设

(1) 本次估价委托人为深圳市龙岗区人民法院，与权利人不一致，提请报告使用者注意。

(2) 估价对象序号 1 房地产证证载地址为深圳市龙岗区横岗镇六约村住宅共四层，实际地址为深圳市龙岗区横岗镇大和村景和四巷 1 号，证载地址与实际地址不一致，提请报告使用者注意。

5、依据不足假设

(1) 由于估价委托人原因，未能提供权属证明原件，本次评估根据估价委托人提供的《房地产证》复印件、《测绘成果报告书》结合《深圳市房地产信息系统》的产权查证情况进行确定。若与实际情况不符，则估价结果应作相应调整。

(2) 限于条件，我们无法获知估价对象是否存在担保物权及其他优先受偿款、是否欠缴税费、拖欠物业费、水电气费等情况及金额，本次估价未考虑估价对象可能欠负的抵押、担保、负债等影响其价值的因素限制。

6、估价报告使用限制

(1) 本估价报告应用的有效期为报告完成之日起壹年（即 2021 年 10 月 30 日至 2022 年 10 月 29 日），如在此期间房地产自身状况和房地产市场发生较大变化，估价结果应作适当调整。

(2) 该估价结果为法院依法处分该财产提供价值参考依据，不对其他用途和估价目的负责，若改变用途或估价目的，需另行评估，特提请报告使用者注意。



(3) 估价对象序号 2 尚未办理产权登记，其合法性有待验证，本次评估应委托人要求，仅对其地上建筑物加建部分的重置成本进行估价，未考虑办理产权需补缴的有关价款和税费，其能否在公开市场上自由转让需政府相关部门批准，特提请报告使用者注意。

(4) 本报告估价结果为价值时点下估价对象土地在现状规划条件、建筑物在现状利用条件下的房地产正常市场价值，如估价对象规划用途、建筑物或建筑面积使用状况发生变化，估价结果需要做相应的调整直至重新评估。

(5) 本报告估价结果内涵包括估价对象房屋所有权连同相应分摊的国有建设用地使用权的价值，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。

(6) 本评估报告分为“估价结果报告”和“估价技术报告”两部分。“估价结果报告”提供给估价委托人使用，“估价技术报告”根据有关规定由估价机构存档及行业主管部门审查使用。

(7) 如无特殊说明，本估价报告所使用的货币均为人民币

(8) 本估价报告含若干附件，与报告书正文具同等法律效力，不可分割对待。

(9) 本报告必须完整使用，对仅使用报告中的部分内容所导致的有关损失，受托估价机构不承担任何责任。

(10) 任何单位和个人未经估价机构书面同意，不得以任何形式发表、肢解本报告；如由于评估报告使用不当引起的任何法律、民事责任等与评估机构无关，同时，评估机构保留追究因报告使用不当给评估机构造成损失的法律赔偿责任。

(11) 当事人如对本估价报告有异议，需于接到本报告之日起十日内向估价委托人广东省深圳市龙岗区人民法院提交书面异议，并附相关资料和凭证，如当事人在约定期限内未提出书面异议，则视同认可报告。

(12) 本报告由深圳市广衡房地产土地资产评估顾问有限公司负责解释。



三、估价结果报告

(一) 估价委托人

委托人名称：深圳市龙岗区人民法院

(二) 房地产估价机构

机构名称：深圳市广衡房地产土地资产评估顾问有限公司

联系地址：深圳市福田区沙头街道天安社区深南大道6007号安徽大厦902

法定代表人：唐剑波

备案等级与编号：一级，粤建房估深备（2017）0005

有效期限：至2023年09月20日止

(三) 估价目的

为法院依法处分该财产提供价值参考依据

(四) 估价对象

根据委托人提供的《房地产证》复印件、《测绘成果报告书》结合《深圳市房地产信息系统》的产权查证情况，估价对象为深圳市龙岗区横岗镇六约村住宅共四层及加建部分，住宅建筑面积514平方米，加建部分建筑面积883.9455平方米，估价对象序号1范围包括房屋所有权及其应分摊的土地在剩余使用年限的土地使用权，估价对象序号2为地上建筑物。详细情况如下：

1、区位状况

估价对象名称		深圳市龙岗区横岗镇六约村住宅共四层及加建部分
位置状况	坐落	深圳市龙岗区横岗镇六约村
	四至	东至大和文体广场，西至大和会文化创意园，南至山体，北至村内小路
交通状况	道路状况	周边有六和路、龙岗大道等，道路通达度较好
	公共交通	附近有地铁3号线“六约、塘坑”站，周边有大和新村、六约社区工作站等公交站，有M563路、M570路、M229路、M266路等公交线路途经，交通便捷度较好。
环境状况	周边配套	附近有深圳市龙岗区康乐小学、横岗聚英小学；深圳宝兴医院、深圳市龙岗区横岗人民医院六约社区健康服务中心；深圳农村商业银行(六约支行)、中国邮政储蓄银行(六约营业所)；澳海城、永兴生活超市、金新商业广场等，市政配套设施较好。



2、权益状况

估价对象名称	深圳市龙岗区横岗镇六约村住宅共四层		
房地产权证号	深房地字第6000640143号		
权利人及份额	林燕霞（100%）	宗地号	G07225-0114
宗地面积（m ² ）	136.7	土地用途	住宅用地
住宅建筑面积（m ² ）	514	房屋用途	住宅
登记价（元）	1487002.00	竣工日期	1994年12月01日
登记日期	2014年10月21日		
使用年限	70年，从1993年01月01日至2063年01月01日止		
他项权利摘要及附记	①市场商品房。取得方式：购买。买卖合同签订日期：2014年10月15日。 ②产权状态：抵押查封； 查封机关：深圳市南山区人民法院；查封日期：2019年08月13日； 抵押权人：刘丹妮；抵押日期：2019年01月08日。		
其它权利状况分析			
用益物权设立情况	无	担保物权设立情况	有
租赁和占用情况	空置	税费缴纳情况	无
查封等形式限制权利情况	有	权属清晰情况	清晰

估价对象序号2尚未办理产权登记，权益状况不详。根据估价委托人提供的《测绘成果报告书》（南粤房测字第[2021]012号）显示，加建面积883.9455平方米。

3、实物状况

估价对象名称	深圳市龙岗区横岗镇六约村住宅共四层			
所占土地的实物状况				
土地四址	东至大和文体广场，西至大和会文化创意园，南至山体，北至村内小路	形状	规则多边形	
开发程度	宗地红线外六通，宗地红线内建有房屋。	地形、地势	地形良好，地势较平坦	
宗地面积（m ² ）	136.7	地质、土壤	良好	
住宅建筑物实物状况				
总楼层	4层	评估楼层	整栋	
现状/法定用途	住宅	景观	山景	
空间布局	6房12厅1厨6卫3阳台			
装修状况	外墙：乳胶漆；客厅：地砖地面，乳胶漆墙面，乳胶漆天花；卧室：部分地砖地面，部分实木地板，乳胶漆墙面，乳胶漆天花；厨房：防滑地砖地面、瓷砖墙面、铝扣板天花；卫生间：防滑地砖地面、瓷片墙面、铝扣板天花。铝合金窗、防盗门。			
设备设施	水电	暗设	电梯	无
	空调	挂壁式空调	其他设备	网络接线等
使用与维护	使用状况	空置	成新度	7成新
	维护与保养	有正常的维护、使用状况较好		



加建部分建筑物实物状况			
总楼层	5 层	评估楼层	1-5 层
装修状况	外墙：木材、玻璃；室内：部分水泥地地面，部分地毯地面，玻璃墙面，钢板天花。		

（五）价值时点

2021 年 03 月 23 日，为现场查勘日。

（六）价值类型

本报告中估价对象序号 1 的评估价值为估价对象于价值时点状态、在公开市场价值标准及满足估价的假设和限制、并假定未设立法定优先受偿权利下的市场价值；序号 2 的评估价值为成本价值。

（七）估价原则

1、独立、客观、公正原则

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

遵循合法原则，评估价值应为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

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

遵循替代原则，评估价值与估价对象的类似房地产在在同等条件下的价值或价格偏差应在合理范围内。

5、最高最佳使用原则

遵循最高最佳使用原则，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

I、法律、法规和政策性文件

(1) 《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 32 号，2019 年 8 月 26 日第三次修改，2020 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 32 号，2019 年 8 月 26 日第四次修改，2020 年 1 月 1 日起施行）；

(3) 《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日，十三届全国人大三次会议表决通过，自 2021 年 1 月 1 日起施行）；

(4) 《中华人民共和国拍卖法》（2015 年 8 月 24 日中华人民共和国主席令第 50 号）；

(5) 《中华人民共和国资产评估法》2016 年 7 月 2 日中华人民共和国主席令第 46 号，自 2016 年 12 月 1 日起施行）；

(6) 《城市房地产转让管理办法》（中华人民共和国建设部令 96 号）；

(7) 《不动产登记暂行条例》（国务院令第 656 号发布）；

(8) 《不动产登记暂行条件实施细则》（中华人民共和国国土资源部令第 63 号）；

(9) 《纳税人提供不动产经营租赁服务增值税征收管理暂行办法》的公告（国家税务总局公告 2016 年第 16 号）；

(10) 《关于营改增后契税 房产税 土地增值税 个人所得税计税依据问题的通知》（财税[2016]43 号）

(11) 《财政部 税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32 号）

(12) 《司法鉴定程序通则》（中华人民共和国司法部令第 132 号，于 2015 年 12 月 24 日司法部部务会议修订通过，自 2016 年 5 月 1 日起施行）；

(13) 《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》（法释[2011]21 号，于 2010 年 8 月 16 日由最高人民法院审判委员会第 1492 次会议通过，自 2012 年 1 月 1 日起施行。）；

(14) 最高人民法院办公厅、中国资产评估协会、中国土地估价师与土地登记代理人协会、中国房地产估价师与房地产经纪人学会、中国矿业权评估师协会、中国珠宝首饰首饰行业协会关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知（法办[2018]273 号，自 2018 年 12 月 10 日起施行）；

(15) 《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》



（法释[2018]15号，于2018年6月4日由最高人民法院审判委员会第1741次会议通过，自2018年9月1日起施行）；

II、技术标准

- 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、《深圳市标准化指导性技术文件》（SZDB/Z273-2017）
- 4、《房地产评估报告评审标准（试行）》（2011年6月起试用）

III、估价委托人提供的有关资料

- 1、《广东省深圳市龙岗区人民法院鉴定委托书》；
- 2、《房地产证》复印件；
- 3、《测绘成果报告书》；
- 4、估价委托人提供的其他法律性文件、相关资料

IV、注册房地产估价师收集、掌握的有关资料及实地查勘所获取的资料

- 1、深圳市社会经济统计资料；
- 2、深圳市城市总体规划资料；
- 3、深圳市房地产交易统计资料；
- 4、估价对象项目整体状况资料；
- 5、估价对象类似房地产交易、租赁案例资料。

（九）估价方法

根据《房地产估价规范》，估价对象的同类房地产有较多交易的，应选用比较法。估价对象或同类房地产通常有租金等经济收入的，应选用收益法。估价对象可假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设的，宜选用成本法；当估价对象的同类房地产没有交易或交易很少，且估价对象或其同类房地产没有租金等经济收入时，应选用成本法。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，应选用假设开发法。



根据评估人员现场勘查，估价对象住宅周边同类型物业的交易、租赁案例较多，适宜采用比较法和收益法进行评估，但因近几年深圳市房地产价格上涨较快，租金上涨较大滞后于房价上涨，采用租金收益测算的收益价格难以准确反映房地产市场价值，故本次评估可选用比较法进行评估。估价对象加建部分建筑物周边同类型物业交易和租赁案例较少，适宜采用成本法为评估方法。

基于以上考虑，估价对象住宅采用**比较法**进行评估，估价对象加建部分采用**成本法**进行评估。

2、基本估价方法介绍

比较法是将估价对象房地产与近期已经发生交易的类似房地产加以比较对照，从已经发生了交易的类似房地产的已知价格，修正得出估价对象房地产价格的一种估价方法。

比较法计算公式为：
$$V = V_0 \times \frac{A}{A_0} \times \frac{B_0}{B} \times \frac{C}{C_0} \times \frac{D}{D_0}$$
，其中：

V = 待估房地产价值；

V₀ = 比较实例房地产价格；

A = 待估房地产交易情况指数；

A₀ = 比较实例房地产交易情况指数；

B = 待估房地产估价期日房地产价格指数；

B₀ = 比较实例房地产交易日期房地产价格指数；

C = 待估房地产区域因素条件指数；

C₀ = 比较实例房地产区域因素条件指数；

D = 待估房地产个别因素条件指数；

D₀ = 比较实例房地产个别因素条件指数。

成本法是计算估价对象房屋建筑物建造成本的积算价格，在测算得出的积算价格的基础上结合其成新得出其评估值。

(十) 估价结果

我公司根据委托人提供的《不动产权资料电脑查询结果表》（打印日期：2021年12月09日）等相关资料，按照国家和广东省、深圳市有关房地产政策法规，



遵循估价原则和必要的评估程序，经过实地查勘和市场调查，选用科学合理的估价方法（比较法、成本法），在综合分析影响房地产价格因素的基础上，估价对象 1 评估总值为人民币 8,840,800 元，大写人民币捌佰捌拾肆万零捌佰元整；预计转让税费为 1,770,360 元，评估净值为人民币 7,070,440 元，大写人民币柒佰零柒万零肆佰肆拾元整；估价对象 2 评估总值为人民币 1,393,982 元，大写人民币壹佰叁拾玖万叁仟玖佰捌拾贰整；详见《估价结果明细表》。

估价结果明细表

序号	估价对象	权利人及份额	用途	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总值 (元)	预计转让税费 (元)	评估净值 (元)
1	深圳市龙岗区横岗镇六约村住宅共四层	林燕霞[100%]	住宅	514	17,200	8,840,800	1,770,360	7,070,440
2	深圳市龙岗区横岗镇六约村加建部分	—	—	883.9455	1,577	1,393,982	—	—

(十一) 注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
刘晓兰	4420130085		2021年10月30日
李燕红	4420200011		2021年10月30日

(十二) 实地查勘期

估价人员现场查勘日期为 2021 年 03 月 23 日。

(十三) 估价作业期

估价作业期为 2021 年 03 月 23 日至 2021 年 10 月 30 日。



四、附 件

- 1、估价对象预期转让费用和税金及说明
- 2、估价对象位置图
- 3、估价对象实地查勘情况和相关照片
- 4、估价鉴定委托书（复印件）
- 5、产权资料复印件
- 6、房地产估价机构营业执照和估价机构备案证书复印件
- 7、注册房地产估价师证书复印件



估价对象预期转让费用和税金及说明

1、预期转让费用和税金明细表

估价对象	评估总值 (元)	增值税	城建税	教育费及地方 教育费附加	印花税	土地增值 税	个人所得税	税费合计(元)
深圳市龙岗区横岗镇 六约村住宅共四层	8,840,800	350,181	24,513	17,509	0	0	1,378,157	1,770,360

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	$(\text{过户价}-\text{原价}) / (1+5\%) \times 5\%$	根据《纳税人转让不动产增值税管理暂行办法》（国家税务总局公告[2016]年第 14 号）
城市维护 建设税	增值税 $\times 7\%$	根据《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》（国发[1985]第 19 号）
教育费附 加	增值税 $\times 3\%$	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）
地方教育 费附加	增值税 $\times 2\%$	根据《关于印发深圳市地方教育附加征收管理暂行办法的通知》（深府办[2011]）60 号）
印花税	免征	根据《中华人民共和国印花税法暂行条例实施细则》（[88]财税 255 号）
土地增值 税	免征	根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例》（国务院令第 138 号）；根据财税（2008）137 号
个人所得 税	$(\text{估价值}-\text{登记价}(\text{原值})-\text{转让过程中缴纳的税金、合理费用}) \times 20\%$	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）



估价对象位置图





估价对象照片



住宅外观



住宅入户门



住宅客厅



住宅卧室



住宅厨房



住宅卫生间



加建部分外观



加建部分入户门



加建部分室内



加建部分室内



估价委托书

广东省深圳市龙岗区人民法院 房产委托评估合同 (执行阶段)

委托方：深圳市龙岗区人民法院

受托方：

(201)深龙法执字第 号

(2020)粤0307执恢1046号

委托方因执行工作需要，根据法律、法规、司法解释及有关规定，经摇号确定受托方依法进行房产评估，为明确双方在评估过程中的权利义务，经双方协商，约定如下：

一、标的物的基本情况

- (1) 评估标的物：龙岗区镇六约村住宅共四层及加建部分一套。
- (2) 标的物所有人：林燕霞
- (3) 标的物状况：拍卖物。

二、评估所需相关资料由委托方向受托方提供。

三、受托方应在决定接受委托评估之日起 15 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：送司法事务中心一份，送承办法官的份数按当事人的人数另加 1 份计算），特殊情况需延长评估期限的，需向委托方司法事务中心递交书面申请，是否同意由委托方决定。超过评估期限并经两次催办无正当理由仍未完成评估的，委托方有权取消该次委托，受托方不得收取评估费用。

四、对被评估的房产应进行净值评估，即《房地产评估报告》的评估价应是评估房产的净值，不得在净值评估价格外作出建议拍卖价或保留价。

五、评估报告应对被评估的现状（内部瑕疵和外部瑕疵；被评估房产的租赁、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。

六、受托方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估和估算，并按照独立、公正、客观、科学的原则制作评估报告书。

七、受托方必须自行完成评估业务，不得转托其他评估机构；必须指定受托方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。

八、评估工作只对委托方负责，不向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，事先须征得委托方相关业务部门的同意，不得擅自接触当事人。

九、如当事人对评估报告提出异议，受托方应在收到异议书 5 日内作出书面答复。经委托方两次催办仍不作答复的，视为未作评估，委托方取消此次委托，受托方不得收取评估费用。

十、当事人对评估结论或或复议结论有异议，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，委托方有权另行委托评估机构进行评估，受托方不得收取此次评估费用。

十一、评估费用按国家规定选择计件收费的方式执行。

经评估无需拍卖的财产，委托方按照附表中规定的收费标准支付评估费。

经评估需拍卖的财产，如在拍卖程序中以高于评估价的价格成交的，委托方以评估价为基数，按照附表中规定的收费标准支付评估费。



经评估需拍卖的财产，因评估价虚高经调价成交的，委托方以成交价为基数，按照附表中规定的收费标准支付评估费。

经评估需拍卖的财产，因流拍导致以物抵债处理的，委托方以抵债金额为基数，按照附表中规定的收费标准支付评估费。

经评估需拍卖的财产，拍卖无法成交且无法以物抵债的，支付最低评估费用 2000 元。

十二、评估费用由委托方按有关规定在执行案件执结时向受托方支付，受托方应出具正式税务发票给委托方存档。

十三、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。

十四、受托方如有违法或违规，委托方将依据法律法规的规定，作出处理，直至取消受托方以后接受委托的资格，追究法律责任。

十五、委托方有权对受托方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，委托方有权取消受托方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) 被两次评查为不合格的或者被告知反馈意见后仍不改正的。

附表：

档次	房地产价格总额 (万元)	累进计费率 %
1	100 以下 (含 100)	5
2	101 以上至 1000	2.5
3	1001 以上至 2000	1.5
4	2001 以上至 5000	0.8
5	5001 以上至 8000	0.4
6	8001 以上至 10000	0.2
7	10000 以上	0.1

注：按照房地产的价格总额采取差额定率分档计进计收

委托人：深圳市龙岗区人民法院
住所地：深圳市龙岗区中心城德政路 8 号
邮政编码：518172
司法事务中心经办人及电话：

承办法官及电话 (座机、手机)：
执行局驻罗湖：张丹燕 28857136
法官助理及电话 (座机、手机)：

委托方签名 (盖章)：
2021 年 1 月 6 日


受托人：深圳市广衡房地产资产评估顾问有限公司
住所地：深圳市南山区香樟科技大厦 18 楼 1805 房
邮政编码：
开户行：
帐号：
传真 (电话)：
联系人手机：李蕊 0755-88307305 59158
平安银行深圳车公庙支行

受托托方签名 (盖章)：
2021 年 1 月 6 日

(白色)第一联 业务部门存档
(红色)第二联 评估公司存档
(蓝色)第三联 事务中



产权资料

权利人			
林燕霞 (440106198310060044) [1.00%] *****			
土地			
宗地号	G07225-0114	宗地面积	136.7m ²
土地用途	住宅用地	所在区	龙岗区
土地位置	横岗镇六约村		
使用年限	70年，从1993年01月01日至2063年01月01日止。		
			
深房地字第 6000640143 号 (正本)			
深圳市房地产登记中心(印章)			
登记日期 2014年10月21日			

建筑物及其附着物			
房地产名称	住宅共四层		
建筑面积	514m ²	套内建筑面积	**m ²
用途	住宅	竣工日期	1994年12月01日
登记价	人民币1487002.00		
他项权利摘要及附记			
市场商品房，取得方式：购买，买卖合同签订日期：2014年10月15日。			



不动产权资料电脑查询结果表

打印者：杨洋 打印日期：2020-12-09

抵押查封 分栋产权登记

登记编号：6000687427 核准日期：2014-10-21

不动产证号：6000640143 购房性质：购商品房

登记类型：三级转移登记 转移方式：买卖

转让方权利人

序号	权利人	证件类型	身份证	证件证号	份额	法人
1	陈勇	证件类型	身份证	证件证号	350128196808144234	
		份额		法人		
2	高素尔	证件类型	身份证	证件证号	35052419820307382X	
		份额		法人		

受让方权利人

序号	权利人	证件类型	身份证	证件证号	份额	法人
1	林高霞	证件类型	身份证	证件证号	440106198310060044	
		份额	100%	法人		

楼宇

宗地号：G07225-0114 土地等级：一级

宗地代码：440307008002GB00046W00000000

土地位置：横岗镇六约村

土地所有权来源：国有

楼名称及栋号：住宅共四层

房屋性质：出让(协议)

房屋用途：住宅

宗地支号：

房屋用途：住宅 房屋结构：框架结构

层数：0

基底面积：117.3 平方米 建筑面积：514 平方米

分摊用地面积：0 平方米 分摊用地价款：元

建设价款人民币：442040 元 建设价款港币：0 元

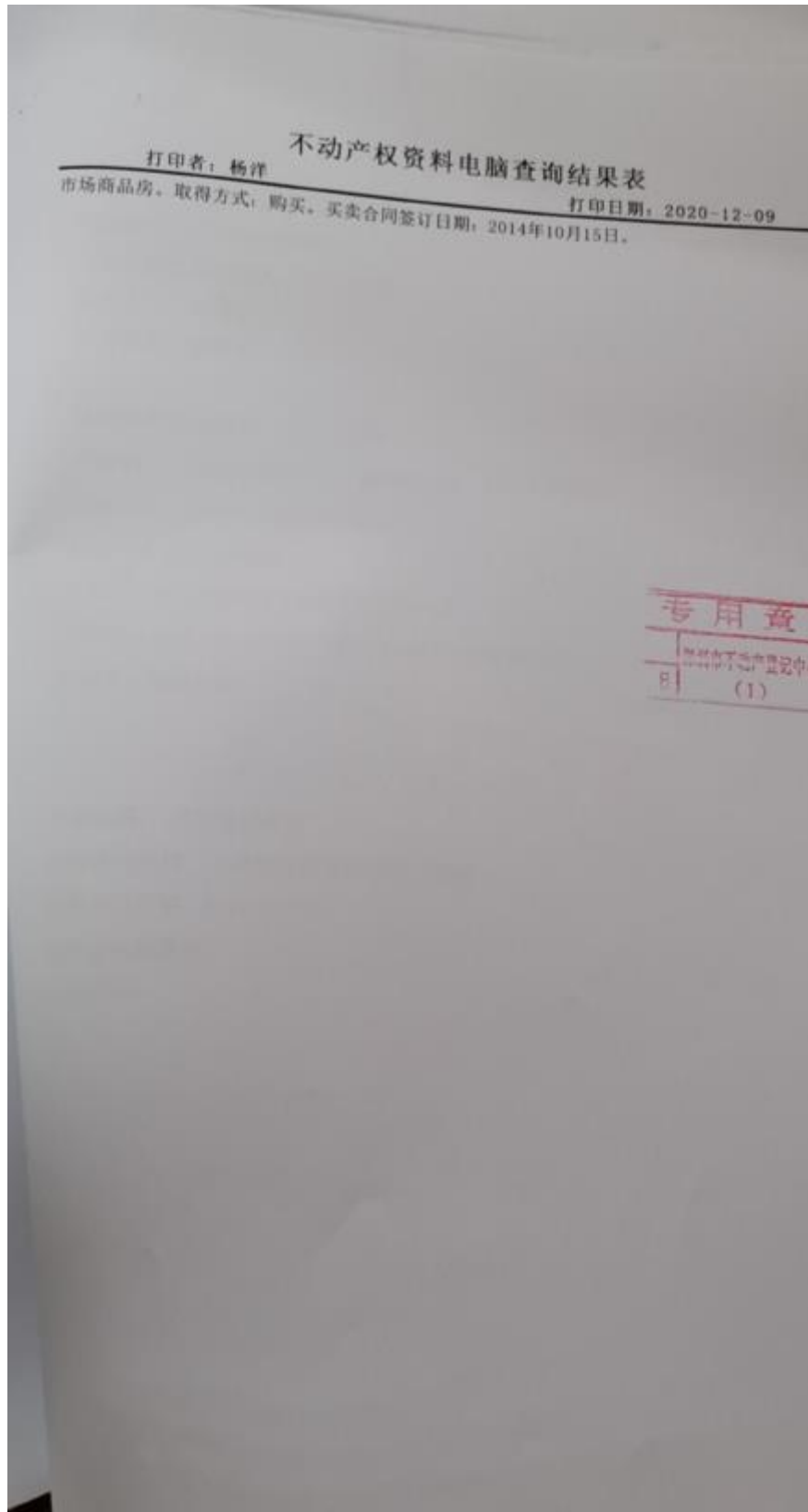
登记价人民币：1487002 元

港币：元

美元：元

使用年限：70 年，从1993年1月1日至2063年1月1日

产权证附记





不动产抵押登记查询表

打印日期: 2020-12-09

抵押编号: DY-06019000594

抵押权首次登记日期: 2019-01-08

抵押人: 林燕霞

抵押权人: 刘丹妮

抵押物名称及房号: 住宅共四层

宗地号: G07225-0114 建筑物坐落: 横岗镇六约村

宗地代码: 440307008002GB00046

不动产证类型: 产权证

不动产证号(房屋买卖合同号): 6000640143

不动产证明号: 粤(2019)深圳市不动产证明第0005605号

被担保主债权数额: 人民币 21000000

担保范围: 详见抵押合同

抵押事项名称: 一般抵押权首次登记(现售)

抵押登记日期: 2019-01-08

抵押权更新情况:

注销原因:

查档专用章
 港币
 20 年 月 日 (1)



深圳市不动产登记中心不动产查封(备案)表

打印日期: 2020-12-09 第 1/1 页

查封编号	CF-06000015450	收件日期	2019-08-13
查封机关	深圳市南山区人民法院		
查封文号	(2019)粤0305执保2802号		
查封被执行人	潘国胜、林燕霞		
查封说明	该两套房产均有抵押，查封期限三年（2019年08月13日至2022年08月12日）。		

被查封房产情况：

楼名称及房号	住宅共四层		
不动产坐落	横岗镇六约村		
产权证号	6000640143		
查封期限	从 2019-08-13 到 2022-08-12		
解封日期		解封文号	
解封说明			

> 抵押情况：

办文编号	抵押编号	抵押登记日期	注销日期
9C-51604947	6016014513	2016-03-29	2020-12-02
9C-0619002060	DY-08019000594	2019-01-08	

> 轮候查封：

查封文号	轮候查封机关 (1)	登记日期	解除日期
(2020)粤0307执1244号	深圳市龙岗区人民法院	2020-02-19	



地址：广州市天河区体育西路109号城建大厦18楼
电话：020-87250411 87250966 87252352 87255167
传真：020-87250082 E-mail: gdmj@gdmjpp.com.cn
邮编：510620 网址：www.gdmjpp.com.cn

157
1.09
29

测绘报告书

测绘编号：南粤房测字第[2021]012号

项目名称：广东省深圳市龙岗区横岗镇六约村住宅加建部分建筑面积

测绘项目

项目座落：广东省深圳市龙岗区横岗镇六约村

委托单位：深圳市龙岗区人民法院

测绘类型：现场实测

成果用途：非产权登记

编写：(签章)

检查：(签章)

审核：(签章)

测绘单位：广东南粤房地产土地资产评估与规划测绘有限公司

报告日期：2021年03月08日





地址：广州市天河区体育西路189号城建大厦10楼
 电话：020-87250411 87250958 87253252 87255167
 传真：020-87250882 E-mail: gdhyy@gdhyyg.com.cn
 邮编：510620 网址：www.gdhyyg.com.cn

测量结果如下：

楼层	建筑面积 (m ²)	楼层	建筑面积 (m ²)
一层砼结构	126.9156	二层砼结构	105.5636
三层砼结构	132.5430	四层砼结构	132.5430
三层钢结构	65.1431	四层钢结构	65.1431
五层钢结构	256.0941		
总建筑面积	883.9455		

(详见房屋建筑面积实测总、层平面图)





房地产估价机构营业执照



营业执照



统一社会信用代码
91440300192241473B

名称 深圳市广衡房地产土地资产评估顾问有限公司

类型 有限责任公司

法定代表人 唐剑波

成立日期 1993年08月24日

住所 深圳市福田区沙头街道天安社区深南大道6007号安徽大厦902

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、法规规定应当许可批准的项目，取得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信用事项及年报信息和其他信用信息，请登录后角的企业信用信息公示公示系统或扫描上方的一维码查询。

3. 各类商事主体每年须于成立周年之日起两个月内，向商事登记机关提交上一自然年度的年度报告。企业应当按照《企业信息公示暂行条例》第十一条的规定向社会公示企业信用信息。

登记机关
2021年04月09日



国家市场监督管理总局监制

国家企业信用信息公示系统网址：<http://www.gsxt.gov.cn>



房地产估价机构备案证书



房地产估价机构备案证书

证书编号：粤建房估深备
(2017)0005

企业名称：深圳市广衡房地产土地资产评估顾问有限公司

统一社会信用代码：91440300192241473B

法定代表人：唐剑波

注册地址：深圳市福田区沙头街道天安社区深南大道6007号安徽大厦902

有效期：至 2023年09月20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”扫码查验

发证机关：广东省住房和城乡建设厅

发证日期：2021年03月31日



广东省建设行业数据开放平台查询网址：<http://data.gdcic.net/dop>



注册房地产估价师证书

<p>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.</p> <div style="text-align: center;">  <p>发证机关 No. 00191665</p> </div>	<div style="text-align: right;">  </div> <p>姓名 / Full name 李燕红</p> <p>性别 / Sex 女</p> <p>身份证件号码 / ID No. 362524199010077523</p> <p>注册号 / Registration No. 4420200011</p> <p>执业机构 / Employer 深圳市广衡房地产土地资产评估顾问有限公司</p> <p>有效期至 / Date of expiry 2023-03-03</p> <p>持证人签名 / Bearer's signature</p>
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p>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.</p> <div style="text-align: center;">  <p>发证机关 No. 00225756</p> </div>	<div style="text-align: right;">  </div> <p>姓名 / Full name 刘晓兰</p> <p>性别 / Sex 女</p> <p>身份证件号码 / ID No. 432524197901033304</p> <p>注册号 / Registration No. 4420130035</p> <p>执业机构 / Employer 深圳市广衡房地产土地资产评估顾问有限公司</p> <p>有效期至 / Date of expiry 2025-04-05</p> <p>持证人签名 / Bearer's signature</p>
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------