



5007202200097864



国政评估

Guo Zheng Appraisal

报告 书

REPORT

房地产估价报告

估价报告编号：深国政估字[2022]第0805039SF号

估价项目名称：深圳市坪山新区坪山街道心海城（一期）08地块1栋C座
407 房地产市场价格评估

估价委托人：深圳市坪山区人民法院

房地产估价机构：深圳市国政房地产土地资产评估顾问有限公司

估价报告出具日期：二〇二二年八月五日

注册房地产估价师：刘圣刚（注册号：4319980059）

注册房地产估价师：詹波（注册号：4420130017）



二维防伪查询码



致估价委托人函

深圳市坪山区人民法院：

承蒙委托，我对以下估价对象进行估价，详见估价对象《产权明细表》和实物状况。

估价对象名称、坐落与范围	用途	规模(m ²)	房屋性质	权属人
深圳市坪山新区坪山街道心海城(一期)08地块1栋C座407	住宅	88.98	市场商品房	深圳市心海腾隼投资发展有限公司

估价目的：为估价委托人依法处分该财产提供房地产市场价值参考依据。

价值时点：二〇二二年八月四日。

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。

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二〇二二年八月四日的市场价值为 RMB 2,945,238 元，大写人民币贰佰玖拾肆万伍仟贰佰叁拾捌元整，详见《估价结果明细表》。

深圳市国政房地产土地资产评估顾问有限公司



二〇二二年八月五日



附表一：估价结果明细表

估价对象	用途	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	市场价值 (元)
深圳市坪山新区坪山街道心海城（一期）08地块1栋C座407	住宅	88.98	33,100	2,945,238

与估价结果和使用估价报告有关的特别提示：

1. 评估单价取整至百位；由于委托方未予提供估价对象房屋的登记价，本次评估暂未考虑预期费用和税金，市场价值包含税费。
2. 本次评估我们未考虑估价对象可能存在抵押、担保、租约等权利影响及所欠付的物业管理费、水、电、燃气费等可能影响其价值的因素限制。
3. 本次评估估价人员向物业管理处询问证实，截止估价时点估价对象所欠付的物业管理费、水、电、燃气费等计费为：16,924.24元，提请报告使用者注意。





附表二：产权明细表

估价对象	不动产证号	权利人及份额	土地所有权来源	宗地号	土地位置	土地面积 (m ²)
心海城（一期）08 地块 1 栋 C 座 407	粤(2018)深圳市不动产权第 0211602 号	深圳市心海腾隼投资发展有限公司 [100%]	国有	G11208-8087	深圳市坪山新区坪山街道	14506.25
土地用途	土地使用年限	登记日期	房屋用途	建筑面积 (m ²)	登记价 (元)	房屋性质
二类居住用地	70 年，自 2015-07-08 至 2085-07-07 止。	2018-10-17	住宅	88.98	-	市场商品房
产权证附记						
市场商品房。						
查封登记信息						
查封机关：深圳市坪山区人民法院，查封文号：（2022）粤 0310 执 895 号之三，查封期限：从 2022-04-27 到 2025-04-26，查封期限三年						

备注：估价对象产权信息根据委托方提供的《不动产登记信息查询结果告知单》等资料进行确定。





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.....	11
(十一) 注册房地产估价师.....	11
(十二) 实地查勘期.....	11
(十三) 估价作业期.....	11
五、附件.....	12
(一) 深圳市坪山区人民法院《委托评估合同》复印件.....	12
(二) 估价对象地理位置示意图.....	12
(三) 实地查勘照片(估价对象内、外部状况).....	12
(四) 估价对象权属证明复印件.....	12
(五) 房地产估价机构营业执照复印件.....	12
(六) 房地产估价机构估价备案证书复印件.....	12
(七) 注册房地产估价师注册证书复印件.....	12



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，训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。



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估价对象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，本次估价在无合理怀疑其合法性、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，估价对象目前正常使用中，在无合理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

（1）根据估价委托人提供的资料，估价对象未拖欠地价款及土地使用费；注册房地产估价师从估价对象所处物业管理处获取至价值时点估价对象是否拖欠物业管理费、水费、电费、燃气费等共计 16,924.24 元，本次估价未考虑上述费用，提醒报告使用者注意。

（2）由于委托方未予提供估价对象房屋的登记价，本次评估暂未考虑预期费用和税金，市场价值包含税费。

3. 背离事实假设

根据估价目的及注册房地产估价师的实地查勘，本次估价设定的估价对象状况与估价对象的实际状况无不一致，无需做背离事实假设，因此本估价报告无背离事实假设。

4. 不相一致假设



本次估价的估价对象不存在不相一致事项，故本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（自二〇二二年八月五日起至二〇二三年八月四日止）。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估价委托人依法处分该财产提供价值参考依据而评估房地产市场价格，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

深圳市坪山区人民法院

（二）房地产估价机构

机构名称：深圳市国政房地产土地资产评估顾问有限公司

法定代表人：刘圣刚

住所：深圳市龙岗区龙城街道龙岗中心城碧湖大酒店商场商铺 166

统一社会信用代码：91440300731131477Y

备案等级：壹级

证书编号：粤房估备字壹 0200017

有效期限：2024 年 02 月 22 日止

发证机关：广东省住房和城乡建设厅

发证日期：2021 年 06 月 16 日

电话：0755-84826607

（三）估价目的

估价委托人因审理案件的需要，委托本公司对位于深圳市坪山新区坪山街道心海城（一期）08 地块 1 栋 C 座 407 的房地产进行评估，根据国家及地方相关法律法规规定，我公司确定可接受估价委托人的委托，对估价对象进行评估，估价目的是为估价委托人依法处分该财产提供房地产市场价格参考依据。

（四）估价对象

1. 估价对象概况

根据估价委托人提供的产权资料，纳入评估范围的房地产为深圳市心海腾隼投资发展有限公司拥有的位于深圳市坪山新区坪山街道心海城（一期）08 地块 1 栋 C 座 407 住宅物业，建筑面积为 88.98 平方米，包括房屋的所有权和所分摊的土地在剩余使用年期的使



用权。

2. 估价对象权益状况

(详见《产权明细表》)

3. 估价对象实物状况

土地实物状况描述	宗地号	G11208-8087		东	坪环路	
	用地面积	14506.25		南	比亚迪路	
	用途	二类居住用地		西	大万新村路	
	形状	较规则		北	坪峦路	
	地形地势	地势平坦		开发程度	宗地红线外六通,宗地红线内土地平整。	
	基础设施完备程度	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	心海城(一期)08地块1栋C座407				
	建筑规模	88.98 m ²	建筑结构	框架结构		
	设施设备	水电暗装、消防栓、停车场、宽带网络、空调				
	装饰	公共部分	涂料/墙砖外墙,乳胶漆内墙,地砖地面,乳胶漆天花			
		门窗	防盗门、实木门、铝合金玻璃窗			
	装修	内部装修	厅:木地板地面,乳胶漆墙面,乳胶漆天花			
			卧室:木地板地面,乳胶漆墙面,乳胶漆天花			
			厨房:地砖地面,瓷片到顶墙面、铝扣板吊顶天花,组合橱柜			
			卫生间:地砖地面,瓷片到顶墙面、铝扣板吊顶天花,三洁具			
	层高	标准层高,约3.0米				
	空间布局	三房一厅一厨二卫一阳台,平面布局合理				
	建筑功能	住宅	工程质量	好		
	楼层布局	2梯9户	新旧程度	九五成新		
	竣工时间	-	维护状况	有正常维护、保养状况良好		
使用状况	空置中,于查勘时点用做住宅					
物业管理情况	--					
备注	--					



4. 估价对象区位状况

位置 状况	估价对象	心海城（一期）08 地块 1 栋 C 座 407
	坐落	位于深圳市坪山新区坪山街道心海城（一期）08 地块，其位置见估价对象地理位置示意图。
	方位	估价对象位于深圳市东部片区。
	与重要场所（设施）的距离	估价对象邻近坪山第二外国语学校、规划地铁 14 号线“锦龙”站、大万文化广场、泰华商城、万福佳购物广场、民乐福购物广场、坪山市场、天虹商场、乐安居建材超市等，与上述重要场所（设施）的距离均在 5 公里范围内。
	临街（路）状况	不直接临路
	朝向	南
	总楼层	地上共 26 层
	所在楼层	第 4 层。
交通 状况	道路状况	吉兴路为次干路，道路状况好，车流量较大。
	出入可利用交通工具	周边设有“大万世居”等多个公共汽车站点，到达公共汽车站点的距离在 5-15 分钟之间，有 B678 路；B811 路；M220 路；M294 路；M480 路；M546 路；M564 路等多路公交线路经过，平均每隔 5-15 分钟有一辆公共汽车通过；出入可利用的交通工具较多，交通便利度较高。
	交通管制情况	有车辆通行及通行时间限制、有行车速度限制。
	停车方便程度	小区设有地面停车场，到停车场的距离较近，可直接步行至停车场，停车方便程度较高。
外部 配套 设施 状况	基础设施	道路、供水、排水（雨水、污水）、供气、供电、通信、有线电视、网络等基础设施完备程度完善。
	公共服务设施	周围公共服务设施完善；
周围 环境 状况	自然环境	周边住宅集聚，商业较繁荣，绿化较好，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，治安状况良好，相邻房地产多为商住用途，人流量较高。人文环境较好。
	景观	小区绿地
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较完善，土地利用状况良好；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

由于估价委托人提供的深圳市坪山区人民法院《委托评估合同》并未对价值时点进行确定，本次估价的价值时点与估价委托人协商确定，设定为我司实地查勘之日二〇二二年八月四日。

（六）价值类型

价值类型：市场价值。

价值定义内涵：市场价值是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。

（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日十三届全国人大三次会议表决通过，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》（由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. 《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》法释〔2009〕16 号；

9. 《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；

10. 《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；

11. 《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）；

12. 《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）；

13. 《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）；

14. 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；

15. 房地产市场调查及收集的有关信息；

16. 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

1. 估价方法适用性分析

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。注册房地产估价师应根据估价对象和估价对象所在地的房地产市场状况，对比较法、收益法、成本



法、假设开发法等方法进行适用性分析后，选用其中一种或多种方法对估价对象进行估价。估价对象可同时选用两种以上估价方法估价的，应选用两种以上估价方法估价，不得随意取舍；若必须取舍，应在估价报告中说明并陈述理由。同类房地产有较多交易的房地产，应选用比较法估价；收益性房地产，应选用收益法估价；假设可独立进行重新开发的房地产，应选用成本法估价；具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可采用比较法、收益法等成本法以外的方法评估的房地产，应选用假设开发法估价。根据估价对象的特点和估价目的、注册房地产估价师对邻近地区市场状况的调查和对估价对象的实地查勘，以及遵循房地产市场估价的确定原则。在确定估价方法时，我们以下考虑：

（1）适用的估价方法

估价对象所在区域周边类似物业的房地产市场交易较活跃，交易实例较丰富，易收集较多交易实例，适宜采用比较法。

（2）不适用的估价方法

估价对象虽具有收益或潜在收益，但是现行房地产市场租售比严重背离，因此，不适宜采用收益法。

房地产市场近几年经历了快速发展阶段，房地产市场超额垄断利润的存在使得价格水平已经远远偏离了成本，现时房地产价格与成本关联性弱，房地产的开发成本不能准确反映房地产的实际价值，因此，不适宜采用成本法。

估价对象属于建成并已投入使用的物业，非待开发建设物业，不产生后续开发成本，也不具有开发或再开发潜力，不适宜采用假设开发法。

2. 估价方法说明

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二〇二二年八月四日的房地产市场价格，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
刘圣刚	4319980059	刘圣刚	二〇二二年八月五日
詹波	4420130017	詹波	二〇二二年八月五日

(十二) 实地查勘期

二〇二二年八月四日

(十三) 估价作业期

二〇二二年八月四日至二〇二二年八月五日



五、附件

- (一) 深圳市坪山区人民法院《委托评估合同》复印件
- (二) 估价对象地理位置示意图
- (三) 实地查勘照片（估价对象内、外部状况）
- (四) 估价对象权属证明复印件
- (五) 房地产估价机构营业执照复印件
- (六) 房地产估价机构估价备案证书复印件
- (七) 注册房地产估价师注册证书复印件



附件：

估价对象地理位置示意图



地理位置：坪山新区坪山街道心海城（一期）08 地块



国政评估

Guo Zheng Appraisal

深圳市国政房地产土地资产评估顾问有限公司

国家一级房地产评估机构

附件：估价对象内、外部状况照片（实地查勘照片）



深圳市坪山区人民法院

委托评估合同

(2022)粤0310执895号

委托方：深圳市坪山区人民法院

受托方：深圳市国政房地产土地资产评估顾问有限公司

一、标的物的基本情况

(1) 评估标的物：房产

(2) 标的物所有人：深圳市心海腾隼投资发展有限公司

(3) 标的物状况：深圳市坪山区坪山街道心海城(一期)08地块1
栋C座407

二、我院委托你司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、在评估阶段不预付评估费用，评估费用由我院按有关规定在资产处置结束后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：伍晓东 23259123

法官助理及电话：方钧瑜 23259116

委托人签名(盖章)：

2022年7月22日



受托人：深圳市国政房地产土地资产评估

负责人(代理人)：顾问有限公司

传真(电话)：0755-84825100

受托人签名(盖章)：

2022年8月4日



不动产登记信息查询结果告知单

编号: CD 100000620966

经查询,坐落于坪山新区坪山街道心海城(一期)08地块1栋C座407,权属证号粤(2018)深圳市不动产权第0211602号,在深圳市的不动产登记信息结果如下:

权利登记信息

权利人	证件类型	证件号码		份额
深圳市心海腾榭投资发展有限公司	营业执照	91440300066330440R		100%
宗地号	宗地面积	土地用途	土地所有权来源	
G11208 8087	14506.25	二类居住用地		
土地使用年限		不动产单元号		
70年,从2015年07月08日至2085年07月07日		440307203009GB00024F00040273		
登记单元类型	转移方式	共有情况	建筑面积	房屋性质
房屋		单独所有	88.98平方米	市场化商品房
房屋用途	登记日期	登记价	状态	
住宅	2018-10-17		现势(查封)	
产权证附记				
市场商品房。				

查封登记信息

查封编号	查封机关	查封文号	查封被执行人	查封期限
CF 06000031557	深圳市坪山区人民法院	(2022)粤0310执895号之三	深圳市心海腾榭投资发展有限公司	从2022年04月27日至2025年04月26日
查封说明				
查封期限三年。				
解封日期	解封说明			
轮候查封				
查封文号	轮候查封机关	登记日期	解除日期	

说明:

1. 经查深圳市不动产登记系统,不动产登记信息查询结果告知单截止时间为2022年06月20日10时10分。
2. 该查询结果包括上述证件号码或不动产坐落所关联的深圳市行政区范围内的不动产登记信息。
3. 查询申请人对上述信息中涉及的国家机密、个人隐私和商业秘密负有保密义务,请妥善保管,不得泄露给他人或不当使用。



证 明

兹有心海城一期 08-C-0407 房， 产权属于深圳市心海腾隼投资发展有限公司所有， 截止 2022 年 8 月 31 日该房屋所欠费用合计为：16924.24 元， 明细如下：

费用科目	费用区间	单价	欠费本金 (含税)	违约金	税额	应收(含税)	本次实收
住在电费 夏季	2019.06.02- 2019.08.31	0.6648	9.97	0.00	0.00	9.97	9.97
住宅垃圾 处理费	2019.07.01- 2020.01.31	0.59	2.36	0.00	0.00	2.36	2.36
住宅物业 管理费	2018.11.01- 2022.08.31	3.6	14735.18	1139.13	0.00	15874.31	15874.31
专项维修 基金	2018.11.01- 2022.08.31	0.25	1023.5	0.00	0.00	1023.5	845.5
住宅水费	2019.07.01- 2020.01.31	2.67	10.68	0.00	0.00	10.68	10.68
住宅污水 处理费	2019.07.01- 2020.01.31	0.9	3.6	0.00	0.00	3.6	3.6
合计			15785.29	1139.13	0.00	16924.24	16924.24

深圳市心海城物业管理有限公司

心海城一期物业服务中心

二〇二二年八月四日



营业执照

(副本)



统一社会信用代码

91440300731131477Y

名称 深圳市国政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 刘圣刚

成立日期 2001年08月21日

住所 深圳市龙岗区龙城街道龙岗中心城碧湖大酒店商场
商铺166

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企业信用事项及年报信息和其他信用信息，请登录左下角的国家企业信用信息公示系统或扫描右上方的二维码查询。
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》第十条的规定向社会公示企业信息。

登记机关



2022年06月15日



房地产估价机构备案证书

证书编号：粤房估备字壹0200017

企业名称：深圳市国政房地产土地资产评估顾问有限公司

统一社会信用代码：91440300731131477Y

法定代表人：刘圣刚

注册地址：深圳市龙岗区龙城街道龙岗中心城碧湖大酒店商场商铺166

有效期：至 2024年02月22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：2022年07月26日





中华人民共和国
房地产估价师注册证书

Certificate of Registered Real Estate Appraiser
People's Republic of China

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. 00214828

姓名 / Full name

詹波

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

362329198411116913

注册号 / Registration No.

4120130017

执业机构 / Employer

深圳市国政房地产土地资产评估顾问有限公司

有效期至 / Date of expiry

2024-11-09

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.



No. 00216448

姓名 / Full name

刘圣刚

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

433022197104100117

注册号 / Registration No.

4319980059

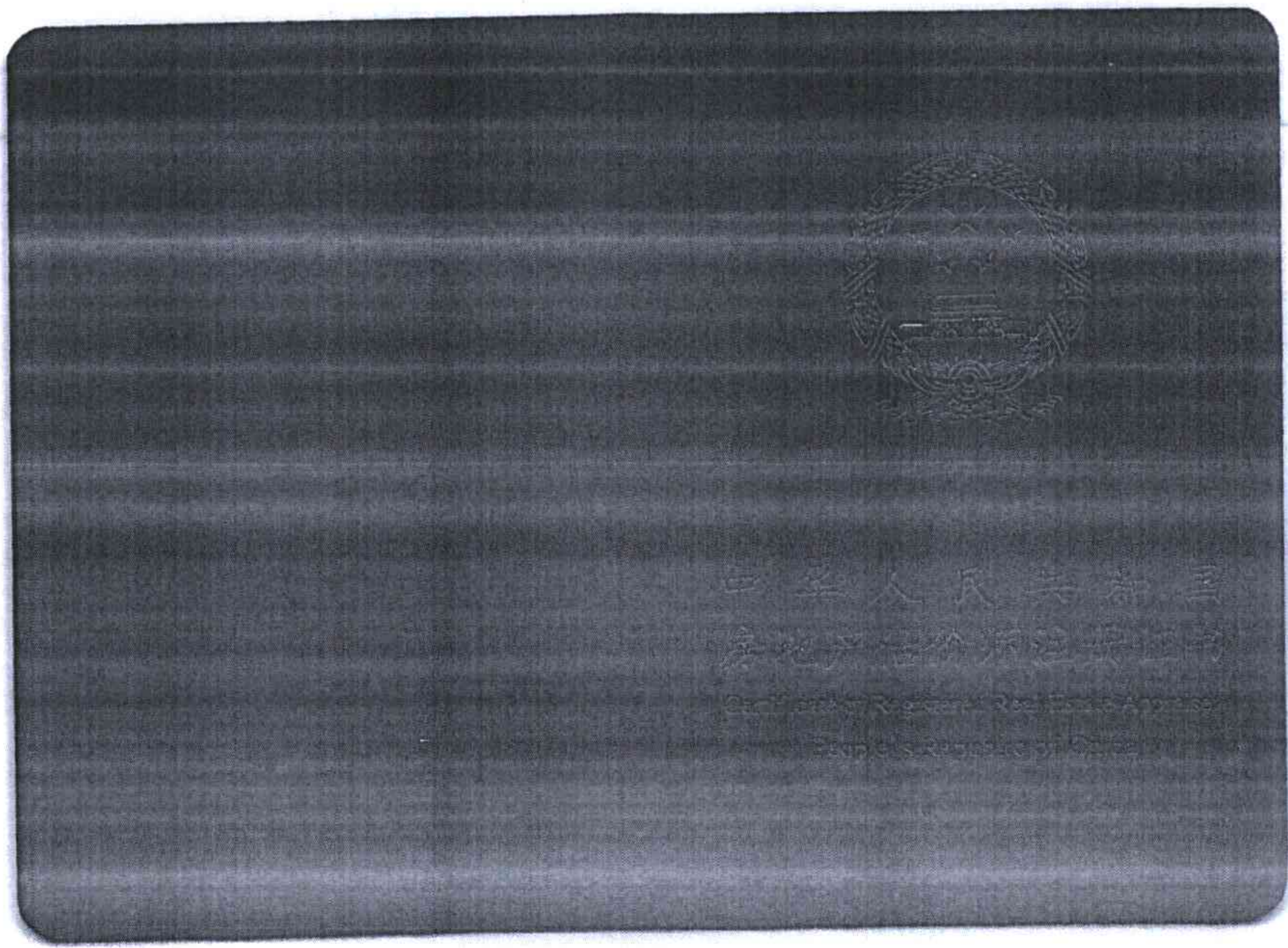
执业机构 / Employer

深圳市国政房地产土地资产评估顾问有限公司

有效期至 / Date of expiry

2022-11-25

持证人签名 / Bearer's signature





国政评估

Guo Zheng Appraisal
国家一级房地产评估机构

深圳市国政房地产土地资产评估顾问有限公司

Shenzhen Guozheng real estate land assets appraisal consulting Co., Ltd

电话：0755-84826607 传真：0755-84826607

E-mail: guozheng_sz@163.com

地址：深圳市龙岗区龙城街道龙岗中心城碧湖大酒店商场商铺166