



國潼聯
GUOTONGLIAN

房地产估价报告

估价报告编号：深国潼联评字【2022】30013号

估价项目名称：汕尾市城区西安小区二十九栋3号房地产
及加建部分建筑物价值评估[(2021)汕城
法技鉴评字第42号]

估价委托人：汕尾市城区人民法院

房地产估价机构：深圳市国潼联土地房地产资产评估顾问
有限公司

注册房地产估价师：张志能 4420180021
张旋林 4420200045

估价报告出具日期：二〇二二年一月二十六日



致估价委托人函

汕尾市城区人民法院：

承蒙委托，我公司对位于汕尾市城区西安小区二十九栋 3 号房地产及加建部分建筑物价值进行了评估，价值时点为 2021 年 11 月 05 日，估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

根据国家、广东省及汕尾市有关法规和制度，遵循公认的估价原则，依据估价目的及委托方提供的产权资料等有关文件，结合实地查勘获取的有关房地产状况，房地产运用比较法、收益法及建筑物采用成本法进行测算，并在综合分析影响房地产价格因素的基础上，对该物业进行了评定估算。现将估价结果报告如下：

估价对象汕尾市城区西安小区二十九栋 3 号房地产及加建部分建筑物，证载建筑面积 32 平方米，纳入估价范围的加建建筑面积合计 59.36 平方米，总建筑面积 91.36 平方米，在价值时点评估价值为人民币叁拾万零叁拾柒元（¥300,037 元）详见下页《估价结果明细表》。

深圳市国潼联土地房地产资产评估顾问有限公司

法定代表人：

（注册房地产估价师）

二〇二二年一月二十六日

估价结果明细表

序号	物业名称	房地产权证号	房屋用途	建筑面积 (㎡)	市场价值	
					单价 (元/㎡)	总价(元)
1	汕尾市城区西安小区二十九栋3号房地产	粤房地权证汕房登字第0200004028号	住宅	32.00	6,940	222,080
2	汕尾市城区西安小区二十九栋3号第二层加建建筑物	未办证	—	34.56	1,330	45,965
3	汕尾市城区西安小区二十九栋3号第三层加建建筑物	未办证	—	24.80	1,290	31,992
合计			—	91.36	—	300,037

备注：①序号1中房地产市场价值包含其分摊土地使用权的价值，序号2、3中加建建筑物不包含土地使用权的价值。②经估价人员调查了解，估价对象可能过不了户，本次评估未考虑此因素对市场价值的影响，且假设序号1房地产买受人能正常交易和办理产权登记，不考虑额外的费用，序号2、3加建建筑物由相关部门认定为准。

目 录

一、估价师声明	1
二、估价假设和限制条件	2
三、估价结果报告	6
(一)估价委托人	6
(二) 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	12
(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
四、附 件	14
(一) 估价对象位置图	
(二) 估价对象照片	
(三) 汕尾市城区人民法院司法鉴定委托书复印件	
(四) 估价对象权属证明复印件	
(五) 估价机构营业执照和资质证书复印件	
(六) 注册房地产估价师估价资质证书复印件	

一、估价师声明

我们郑重声明：

1、注册房地产估价师在本估价报告中陈述的事实是真实的、准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2、本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但受到已说明的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、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、注册房地产估价师承诺秉承估价职业道德、运用专业估价能力、勤勉尽责地对待本次估价。

6、注册房地产估价师已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，但仅限于估价对象外观和使用状况，我们不承担对估价对象建筑结构和质量进行调查的责任和对其他被遮盖、未暴露部分及难于接触到部分进行检视的责任。

7、没有其他行业的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) 估价假设条件

1、一般假设条件

(1) 假设估价对象的运作方式及程序符合国家、地方有关法律法规。

(2) 对于估价对象的产权、建筑面积等参数，我们以委托方提供的估价对象《房地产权档案信息答复书》、《房产测量报告》等权属资料为依据，而我司并非确权部门，无法对估价对象权属进行确定，相关资料的真实性、有效性、合法性及完整性由委托方负责；房地产市场交易等评估相关资料由估价人员实地调查而得，估价机构对所收集资料的真实性、准确性负责。

(3) 我们采用比较法、收益法对房地产价值进行分析测算、其价值成立之市场假设条件如下：

A、运用市场比较对房地产价值进行测算的假设前提条件：

- ① 存在自愿销售的卖者和自愿购买的买者；
- ② 该物业可以在公开市场上自由转让；
- ③ 在价值时点前，有一段合理的洽谈交易时间；
- ④ 在此周期内，市场状态和价格水平是静止不变的；
- ⑤ 不考虑特殊买家的附加出价。

B、运用收益法对房地产价值进行测算的假设前提条件：

- ① 物业经营期限内保持现状且持续有收益，且假定租金收益每年按固定比例递增；
- ② 经营收益及空置率采用同地区同类物业平均水平；
- ③ 经营期限内报酬率不发生重大变化；
- ④ 经营成本采用同行业平均经营成本，经营税费参照汕尾市有关规定；
- ⑤ 不考虑特殊买家的额外出价。

C、运用成本法对地上建筑物价值进行测算的假设前提条件：

价值时点一年内，建筑材料、人工、机械、利润等成本费用保持稳定。

(4) 注册房地产估价师对估价对象的现场查勘仅限于其外观和使用状况，没有对房地产进行内部结构测试和设施的检测，无法确认房地产结构和设施是否有缺损，我们不承担对估价对象

建筑结构和质量进行调查的责任和对其他被遮盖、未暴露部分及难于接触到部分进行检视的责任。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必要的关注，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。

(5) 本次估价根据《汕尾市城区人民法院司法鉴定委托书》及委托方的要求确定估价对象的估价范围，确定估价对象时以现场查勘为准。

(6) 假定人民法院拍卖（或者变卖）财产之日的评估对象状况和房地产市场状况与实地查勘完成之日的状况相同。

(7) 假定评估对象不存在欠缴税费的情况。

2、未定事项假设条件

(1) 采用收益法计算中，物业经营期限内保持现状且持续有收益，且假定租金收益每年按固定比例递增；采用的经营成本、经营收益、空置率以平均数据水平确定，经营税费参照汕尾市有关规定，经营期限内报酬率不发生重大变化。

(2) 本次估价以估价对象能够按照价值时点完整的物质实体状况、权益状况及法定用途持续使用为假设前提。

(3) 估价对象二三层部分未办证，因职能限制，本次评估我司未对其权利人进行认定。

3、背离事实假设条件

(1) 估价结果是建立在估价的假设和限制条件成立的前提下的，若国家政策、经济环境、房地产本身状况等因素及本报告假设条件发生重大变化，并对估价结果产生重大影响，则本评估结果无效，须重新评估。

(2) 根据委托方提供的资料，估价对象房地产已被抵押、已被查封，结合本次估价目的，本次评估不考虑抵押、查封、租赁以及原有的担保物权和其他优先受偿权情况对估价对象价值的影响。提醒报告使用者注意。

(4) 根据现场查勘，估价对象汕尾市城区西安小区二十九栋 3 号房地产所在宗地上已登记一层房地产。本次估价已办证房地产谨以《房地产权档案信息答复书》记载权属范围为准，未出证的二、三建筑物谨以《房产测量报告》记载为准，如有与本次评估范围不相一致之情况，估价

结果应做调整，提醒报告使用者注意。

(4) 若序号 1 房地产按本报告市场价值转让，则预计转让卖方税费我司估算合计为 6,662 元，仅供参考，实际交易中具体交易税费、税率以税务及不动产交易相关主管部门核算为准；以本结果为依据引起的一切后果我司不承担相应法律责任。预计转让税费具体明细如下：

项目		结果	备注
① 预 计 转 让 约 定 方 费	A、土地增值税	免征	预计转让费用和税金为公司估算结果，仅供参考，实际交易中具体交易税费、税率以税务相关主管部门核算为准；以本结果为依据引起的一切后果我司不承担相应法律责任。
	B、增值税	免征	
	C、城建税	7%	
	D、教育及地方附加	5%	
	E、个人所得税	3%	
	F、合同印花税	免征	
合计(元)		6,662	

4、不相一致假设条件

根据《房产测量报告》显示建筑物一及二层为框架结构，三层为砖木结构，实地查勘一及二层为混合结构，三层为砖木结构，本次评估以现场勘查为准，如有不一致，估价结果应做调整，提醒报告使用者注意。

5、依据不足假设条件

根据委托方提供的《房地产权档案信息答复书》记载估价对象所在土地面积 32 平方米，土地信息中未披露土地使用权性质等信息，本次设定土地性质为国有出让住宅用地，如与实际不符，估价结果应做调整。

(二) 估价限制条件

(1) 本估价报告有效期为壹年，即从 2022 年 01 月 26 日起一年内有效，如超过此有效期或市场发生较大波动时，估价结果应相应调整或重新估价。

(2) 未经本估价机构及估价委托人的书面同意，任何拥有此报告及拷贝的人都无权公开发表，也无权用于任何目的；凡因委托人使用估价报告不当而引起的后果，估价机构及估价人员不承担相应的责任。

(3) 未经本公司同意，本估价报告的全部或部分内容不得发表于任何公开刊物或新闻媒体，否则我司将追究其相应的法律责任，报告解释权归本公司所有。

(4) 评估的公开市场价值，是指估价对象在正常交易条件下最可能实现的价格，该市场价值包含了房地产、建筑物等价值，未扣除估价对象所欠款项、欠缴水电费、本体维修基金、物业

服务费等费用；上述价值不包含处置房产时拍卖佣金、司法诉讼费及其他费用等。

(5) 本报告仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不作其它用途；本报告各项附件与报告书具有同等效力，不可分割对待。

(6) 本报告的使用者为委托方、当事人以及国家法律法规规定的其他报告使用者。

(7) 报告中所使用的货币为人民币。

三、估价结果报告

(一) 估价委托人

估价委托人：汕尾市城区人民法院

(二) 估价机构

估价机构名称：深圳市国通联土地房地产资产评估顾问有限公司

法定代表人：刘平

资质等级：国家一级房地产估价评估机构（证书编号：粤房估备字壹 0200007）

统一社会信用代码：91440300724747257L

地 址：深圳市福田区莲花街道康欣社区香梅路 2002 号俊景豪园 3 栋 29B

电 话：（0755）83154623

(三) 估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

(四) 估价对象

1、估价对象实物状况

物业名称		汕尾市城区西安小区二十九栋3号房地产及加建部分建筑物
土地 实 物 状 况 描 述	地号	—
	宗地面积 (m ²)	32
	四至	东西靠建筑物，南北临近巷道
	用途	设定为住宅用地
	土壤地基	土壤未受污染，地基承载力及稳定性较好
	形状	规则四边形
	基础设施 完备程度	通路、供水、排水、通电、通讯等基础设施配套完善
	地形地势	地势平坦
开发程度	宗地红线外“五通”，宗地内场地平整，宗地上建有建筑物，使用状况良好	
建 筑 物 实	规模	产权建筑面积32 m ² 、未办证建筑面积合计为59.36 m ² （其中二层建筑面积34.56 m ² ，三层建筑面积24.80 m ² ），建筑面积总计91.36 m ²
	规划用途	住宅
	层数及所在楼层	3层,整栋
	建筑结构	一及二层为混合结构，三层为砖木结构，仅供参考，以实际为准

物 状 况 描 述	层高	约3米	
	朝向	南向	
	登记时间	2013-12-16	
	设施及设备	水、电、通讯等设施设备	
	维护状况	整体维护保养一般	
	外墙	瓷片、红砖、水泥	
	室内 装修 状况	客厅	地砖及水泥地面、乳胶漆墙面、乳胶漆及瓦片天花
		卧室	地砖及水泥地面、乳胶漆墙面、乳胶漆及瓦片天花
		厨房	地砖地面、乳胶漆墙面、乳胶漆天花
		卫生间	地砖地面、乳胶漆及瓷片墙面、乳胶漆天花
门窗		铝合金窗、木夹板门、铁门	
完损状况	结构主体完整，墙面、地面、门窗等保养一般房屋整体基本能满足正常使用，属基本完好房		
现状	现状为自用，以实际为准		

2、估价对象权属状况

物业名称	汕尾市城区西安小区二十九栋3号房地产及加建部分建筑物	
权利人	李建雄	
土地权属状况	产权证号	—
	土地位置	汕尾市城区西安小区二十九栋3号
	登记日期	—
	土地面积 (m ²)	32
	土地用途	设定为住宅用地
	土地权属性质	设定为国有
	使用终止时间	—
建筑物权属状况	产权证号	汕房登0200004028
	登记日期	2013-12-16
	建筑面积	产权建筑面积32 m ² 、未办证建筑面积合计为59.36 m ² (其中二层建筑面积34.56 m ² ，三层建筑面积24.80 m ²)，建筑面积总计91.36 m ²
	结构及总层数	一及二层为混合结构，三层为砖木结构，三层
	房屋用途	住宅
他项权利状况	根据委托方提供的《房地产权档案信息答复书》显示，估价对象已办房产证房产已被抵押，房地产其他他项权利需经房屋管理部门核实。	
备注	估价对象二三层部分未办证，因职能限制，本次评估我司未对其权利人进行认定。	

3、估价对象区位状况

名称		汕尾市城区西安小区二十九栋3号房地产及加建部分建筑物
位置状况	坐落	汕尾市城区西安小区二十九栋3号
	方位	汕尾市城区西部
	所在层	整栋
	距离	距离汕尾市人民政府距离约2.7公里路程
交通状况	道路状况	临吉祥路、红海西路，道路通达性良好
	出入可利用交通工具	附近有106路、107路、111路公交车经过，公共交通出行便利程度良好
	交通管制情况	附近道路无车辆单行及通行时间等管制
	停车方便程度	停车便利程度一般
环境状况	自然环境	周边绿化率一般，区域内自然环境一般
	人文环境	周边多为商住混合区，人文环境一般
	景观	无特殊景观
外部配套设施状况	基础设施	通路、通电、通水、排水、通信等各项市政基础设施良好
	周边配套	周边有新星学校、香洲街道中心小学、逸夫学校、明星小学、万利家商场、汕尾市第二人民医院、酒店及银行等，周边配套设施较完善。

4、估价对象范围

本次估价对象范围为汕尾市城区西安小区二十九栋3号房地产及加建部分建筑物，主要部位使用维护状况一般（包括房屋所有权、所分摊的土地在剩余使用年限的土地使用权及房屋内部装修）。

(五)价值时点

我司接受委托，估价人员于2021年11月05日进行实地查勘并正式开展相关评估工作（实地查勘工作于2021年11月05日完成）；本次估价以实地查勘日期二〇二一年十一月五日价值时点进行估价。

(六)价值类型

1、房地产市场价值是指估价对象于价值时点，在公开市场价值标准及满足估价的假设和限制条件下，所形成的客观合理价值。

2、预计税费是指转让过程中，卖方应缴纳税费，主要有：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、所得税、交易手续费、土地出让金等。

(七)估价原则

本次估价遵循了独立、客观、公正原则，以及合法原则、最高最佳利用原则、替代原则、价值时点原则等公认的估价原则。

1、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的原则。

2、合法原则：要求估价结果在依法判定的估价对象状况下的价值的原则。

估价对象房地产一层已办理《房产证》，其产权、用途均符合法律规定；估价对象二及三层建筑物尚未办理产权文件，以上估价对象其处分权利均需经有关部门最终确认。

3、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。房地产最高最佳利用是指房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大化的合理、可能利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

此次估价中，我们认为估价对象按维持房屋现状用途利用为最高最佳利用方式。

4、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偏差在合理范围内的原则。

估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。同一供求范围内，在用途、规模、档次、建筑结构等方面类似的房地产之间具有相互影响作用，其价格会互相牵制而趋于一致。同时此次评估中，比较法与收益法部分参数也运用了替代原则。

5、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的原则。

本次估价以完成实地勘查之日为价值时点。

总之，在评估过程中，要按照国家、地方有关规定，恪守客观、公正、科学、合法的原则进行房地产价格评估，做到评估过程合理，评估方法科学，评估结果准确，严格保守评估中涉及的客户商业秘密。

(八) 估价依据

1、有关法律、法规和政策性文件

(1) 《中华人民共和国城市房地产管理法》[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修正];

(2) 《中华人民共和国土地管理法》[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修正修订];

(3) 《中华人民共和国土地管理法实施条例》(国务院令第256号, 2021年7月2日中华人民共和国国务院令743号第三次修订, 自2021年9月1日起施行);

(4) 《中华人民共和国民法典》(主席令第45号, 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, 2021年01月01日起施行);

(5) 《中华人民共和国城乡规划法》(主席令第74号, 自2007年10月28日起施行);

(6) 《城市房地产开发经营管理条例》(1998年07月20日国务院令247.82号, 1998年07月20日施行);

(7) 《中华人民共和国资产评估法》(主席令第46号, 自2016年12月01日起施行);

(8) 《最高人民法院关于对外委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定(法办发[2007]5号)》(自2007年9月1日起施行);

(9) 《最高人民法院关于人民法院民事执行拍卖、变卖财产的规定(法释[2004]16号)》(自2005年1月1日起施行);

(10) 《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)》(自2009年11月20日起施行);

(11) 《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》(自2012年1月1日起施行);

(12) 《最高人民法院关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定(法释[2016]18号)》(自2017年1月1日起施行);

(13) 《广东省司法委托中介机构诚信管理细则（粤高法[2014]341号）》（自2014年12月5月起实施）；

(14) 《广东省高级人民法院关于委托评估、拍卖工作的若干规定（粤高法[2004]21号）》（自2004年08月04月起实施）；

(15) 《广东省高级人民法院关于司法委托评估工作细则（粤高法[2009]86号）》（自2009年11月26月起实施）；

(16) 《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]36号）；

(17) 《国务院关于废止《中华人民共和国营业税暂行条例》和修改《中华人民共和国增值税暂行条例》的决定》（国令第691号，自2017年11月19日起施行）。

2、技术标准、规程、规范

(1) 中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015，2015年12月01日实施）；

(2) 《房地产估价基本术语标准（GB/T50899-2013）》（2014年02月01日实施）。

3、估价委托人及相关单位提供的有关资料

(1) 汕尾市城区人民法院司法鉴定委托书；

(2) 《房地产权档案信息答复书》复印件；

(3) 《房产测量报告》复印件；

(4) 委托方提供的其他资料复印件。

4、估价机构和估价人员所收集掌握的有关资料

(1) 汕尾市房地产市场资料；

(2) 估价人员实地查勘时获得的有关资料；

(3) 本公司掌握的有关信息资料。

(九)估价方法

自接受估价委托人委托后，评估人员赴现场进行实地查勘、记录、拍照并进行市场调查。估价人员深入细致地分析了项目的特点和实际状况，并研究了估价委托人提供的资料及估价人员所掌握的资料，在实地查勘和调研的基础上，为使估价结果具有科学性、准确性、客观性，此次评估我们采用比较法、收益法作为评估方法对委估物业一层已办证房地产进行评估，采用成本法对估价对象二至三层建筑物进行评估。

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。

计算公式：委估房地产价格= $\sum n$ （可比实例 \times 交易情况修正系数 \times 交易日期修正系数 \times 区位因素修正系数 \times 实物因素修正系数 \times 权益因素修正系数）/ n 。

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。在收益法测算中，本评估根据预测估价对象在未来收益年限的收益变化，运用报酬资本化法收益每年递增时间段公式：

$$V = \alpha \times (1 - [(1+k) / (1+r)]^n) / (r-k)$$

V—房地产收益不变的时间段内收益价格；

α —房地产收益不变的时间段内每年的净收益；

r—房地产的报酬率， $r \neq k$ ；

估算建筑物价值

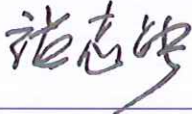

成本法是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。

(十)估价结果

根据估价委托人提供的资料经过实地查勘和技术测算，并对评估对象的位置、交通、环境、用途、使用状况以及市场供求等影响其价值因素综合考虑之后，结合市场调查及估价人员经验，运用适当的估价方法测算确定估价对象汕尾市城区西安小区二十九栋 3 号房地产及加建部分建

筑物，证载建筑面积 32 平方米，加建建筑面积合计 59.36 平方米，在价值时点 2021 年 11 月 05 日的评估价值为人民币叁拾万零叁拾柒元（¥ 300,037 元）详见《估价结果明细表》。

(十一)注册房地产估价师

注册房地产估价师	注册证号	签字	签字日期
张志能	4420180021		2022 年 01 月 26 日
张旋林	4420200045		2022 年 01 月 26 日

(十二)实地查勘期

2021 年 11 月 05 日

(十三)估价作业期

2021 年 11 月 05 日至 2022 年 01 月 26 日

四、附件

- (一) 估价对象位置图
- (二) 估价对象照片
- (三) 汕尾市城区人民法院司法鉴定委托书复印件
- (四) 估价对象权属证明复印件
- (五) 估价机构营业执照和资质证书复印件
- (六) 注册房地产估价师估价资质证书复印件

附件一：估价对象位置图



附件二：估价对象照片

	
周边巷道	周边巷道
	
外观（前立面）	外观（后立面）
	
入户门及勘查人员	一层客厅

汕尾市城区西安小区二十九栋 3 号房地产及加建部分建筑物

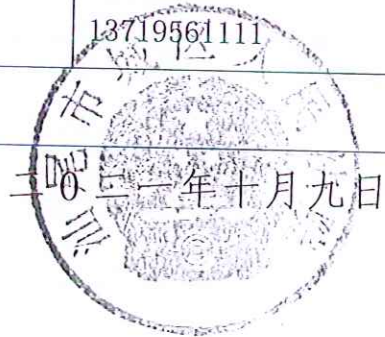
	
厨房	卫生间
	
卧室	卧室
	
三层室内	三层露台

汕尾市城区西安小区二十九栋 3 号房地产及加建部分建筑物

汕尾市城区人民法院司法鉴定委托书

(2021)汕城法技鉴评字第42号

受托机构	深圳市国潼联土地房地产资产评估顾问有限公司		
案由	民间借贷		
委托事项	对位于汕尾市区西安小区二十九栋 3 号房屋(登记证号:汕房登字 0200004028)及加建部分建筑物的价值进行评估。		
委 托 要 求	1、受托机构应严格遵守国家有关规定,对评估物的现实价格进行评定和估算,独立完成评估业务,并在现场勘验之日起15日内向本院提交评估报告初稿。2、当事人对评估报告初稿提出异议的,评估机构应在10日内进行复核,并提交书面的复核意见。3、鉴定费用按国家规定执行。4、评估报告不得少于6份。5、评估房产必须显示扣除地价、税款和其他费用。基准日以现场勘验日为准。		
材 料 清 单	申请书、不动产登记资料、移送表。		
委托单位	汕尾市城区人民法院	委托日期	2021年10月9日
承 办 人	胡良岸	联系人及电话	郑建生 13719561111
备 注			



房地产权档案信息答复书

查档编号: 44150202201812050016

权属人		李建雄			身份证号码		441502198010082118		
房屋坐落		汕尾市城区西安小区二十九栋3号							
登记字号		0200004028			房产证号		汕房登0200004028		
核准日期					填发日期		2013年12月16日		
建筑面积		32			套内面积				
房屋性质		私有			房屋用途		住宅		
东墙	众墙	南墙	自墙	西墙	众墙	北墙	自墙		
共有人名称		身份证号码			占有份额		共有证号		
房屋产权 状态说明		***此房产已被抵押***							
		权利人:苏惠萍 权利种类:抵押权 设定期限2015-12-15—2017-12-14 他项权证号:汕房他0200015677							
		此房产未被查封							
		此房产证状态为:有效*已办抵押							

查核人:

汕尾市房地产管理局档案室
(公章)

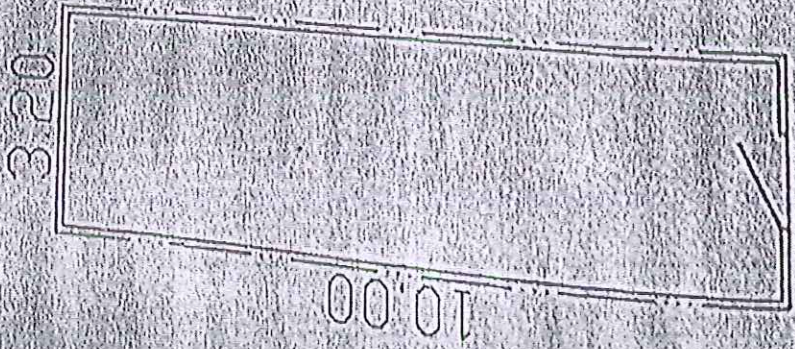
时间: 2018-12-05 10:55:50

注意事项

- 一、本证是权利人享有房屋所有权及其所占土地使用权的证明。
- 二、房地产权利人、利害关系人可到房地产登记机构依法查询房地产登记簿。
- 三、本证记载的事项与房地产登记簿不一致的，除有证据证明房地产登记簿确有错误外，以房地产登记簿为准。
- 四、除房地产登记机构外，其他单位或个人不得在本证上登记事项或加盖印章。
- 五、本证应妥善保管，如有遗失、损毁的，可申请补发。



房屋所有权
房屋坐落



建筑面积: 32.00平方米
自用土地面积: 32.00平方米
比例 1:100

粤房地他项权证油房他

第 1200004 号

房地产权利人	苏惠萍
房地产权属人	李建雄
房地产权证号	油房登0200004028
房屋坐落	汕尾市城区西安小区二十九栋3号
他项权利范围	房屋地产全部
他项权利种类	抵押权
债权数额	壹拾万元整
登记时间	2015-12-22

房产测量报告

项目名称：李建雄房产测量项目

房屋位置：汕尾市城区西安小区二十九楼3号

测量员：周永文

技术负责人：周永文

项目负责人：黄中雨

测量单位：广东昊兴勘测设计有限公司

测量时间：2023年01月07日



房屋分层分户图

单位: m²

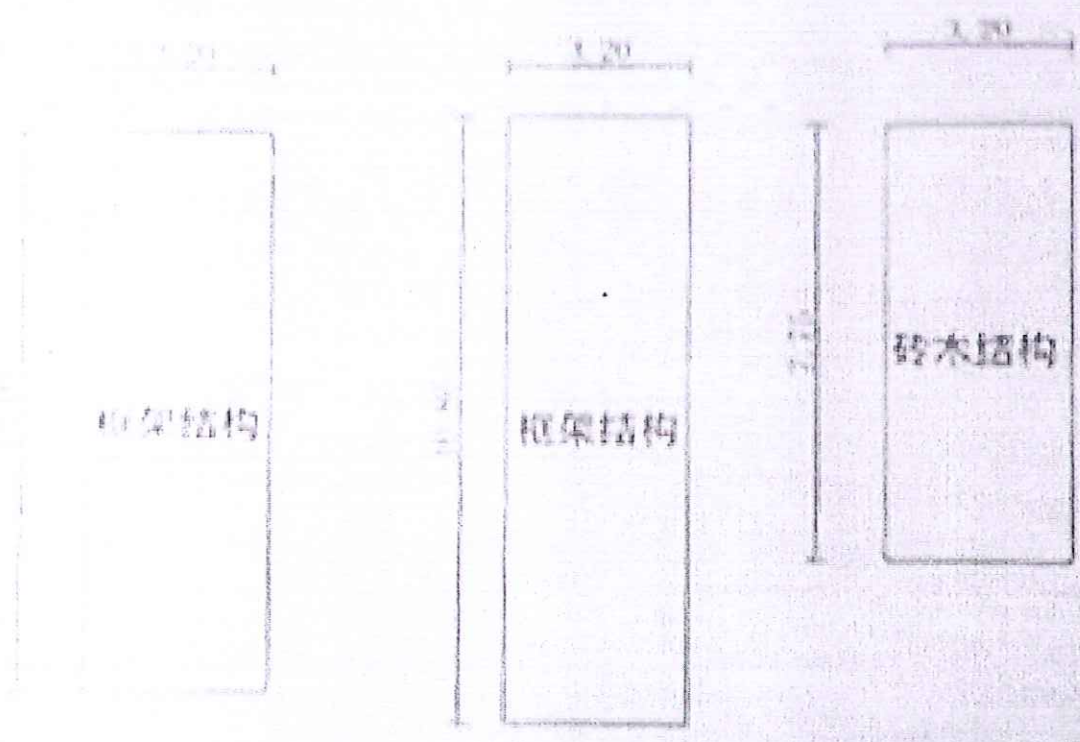
产权证号	房屋地址	结构	房屋层数	专有建筑面积	91.36
户号	房屋地址	所在层数	1-3	分摊建筑面积	
座落	房屋地址: 西安小区二十九栋1号				



一层

二层

三层



注: 房产证登记建筑面积为32.00平方米, 现场实测建筑面积为91.36平方米



房地产估价机构备案证书

证书编号：粤房估备字壹0200007

企业名称：深圳市国潼联土地房地产资产评估顾问有限公司

统一社会信用代码：91440300724747257L

法定代表人：刘平

注册地址：深圳市福田区莲花街道康欣社区香梅路2002号俊景豪园3栋29B

有效期：至 2023年08月13日

备案等级：壹级

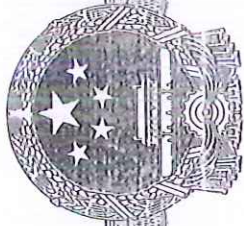


先关注广东省住房和城乡建设厅微信公众号，进入“粤建办事”扫码查验

发证机关：广东省住房和城乡建设厅

发证日期：2020年09月07日





营业执照

(副本)

统一社会信用代码
91440300724747257L



名称 深圳市国瀚联土地房地产资产评估顾问有限公司

类型 有限责任公司

法定代表人 刘平

成立日期 2000年11月28日

住所 深圳市福田区莲花街道康欣社区香梅路2002号俊景豪园3栋29B

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

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. 00213268

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. 00191816

姓名 / Full name

张志刚

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

360302198011030510

注册号 / Registration No.

4420180021

执业机构 / Employer

深圳市国通联土地房地产资产评估顾问有限公司

有效期至 / Date of expiry

2024-01-26

持证人签名 / Bearer's signature



姓名 / Full name

张鹿林

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

441481199206185893

注册号 / Registration No.

4420200045

执业机构 / Employer

深圳市国通联土地房地产资产评估顾问有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-03-17

持证人签名 / Bearer's signature

