

评估报告书

广东省普宁市洪阳镇乌犁管区东门坑池揭公路边（普集建（1992）字第112400320号《集体土地建设用地使用证》、粤房地证字第0595356号《房地产权证》）的房地产之市场价值

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司
2022年06月14日



涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：

F/SZ/2206/2309/YJY

估价项目名称：

广东省普宁市洪阳镇乌犁管区东门坑池揭公路边（普集建（1992）字第112400320号《集体土地使用证》、粤房地证字第0595356号《房地产权证》）的房地产之市场价值

估价委托人：

惠东县人民法院

房地产估价机构：

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

注册房地产估价师：

黄建英（4420000310） 钟慧香（4420170123）

估价报告出具日期：

二〇二二年六月十四日

二维码编号：

2206/SZ1073-02

致估价委托人函

敬启者 惠东县人民法院：

承蒙委托，我们根据为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据而评估房地产市场价值之目的，按照国家规定的技术标准和程序，在合理的假设下，采用成本法对中国广东省普宁市洪阳镇乌犁管区东门坑池揭公路边（普集建（1992）字第 112400320 号《集体建设用地使用证》、粤房地证字第 0595356 号《房地产权证》）的房地产之市场价值进行了专业分析、测算和判断。估价结果如下：

广东省普宁市洪阳镇乌犁管区东门坑池揭公路边（普集建（1992）字第 112400320 号《集体建设用地使用证》、粤房地证字第 0595356 号《房地产权证》）的房地产，土地使用权面积 80 平方米，地上建筑面积合计 425.81 平方米（证载建筑面积 159.58 平方米，测绘多出建筑面积 266.23 平方米），于价值时点 2022 年 04 月 14 日在估价假设和限制条件下，市场价值为人民币 822,000 元（大写人民币捌拾贰万贰仟元整）。详见下页《估价结果明细表》。

本估价报告在房地产市场情况无较大波动时的有效使用期限为一年，自二〇二二年六月十四日至二〇二三年六月十三日，若市场情况有较大波动或超过一年时需重新进行估价。

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

法定代表人

程家龙

二〇二二年六月十四日

估价结果明细表

权利人：肖树财（身份证号码：440527540717271）

币种：人民币

物业名称	权利人	土地使用 权面积 (㎡)	建筑面积 (㎡)	评估单价 (元/㎡)	市场价值 (元)	备注
普宁市洪阳 镇乌犁管区 东门坑池揭 公路边	肖树财	80	159.58	2,262	361,000	建筑面积为不动 产登记结果
			266.23	1,732	461,000	-
合计	-	80	425.81	-	822,000	建筑面积为现状 测绘结果

备注：

- 1、市场价值取整至仟位。
- 2、权利人肖树财、土地使用权面积80平方米、建筑面积159.58平方米来源于委托方提供的查询编号：202205200144《普宁市不动产登记查询结果证明》（查询时间：2022年05月20日）的不动产登记结果查档数据、普集建（1992）字第112400320号《集体土地建设用地使用证》。

根据委托方提供的普宁市房屋测绘队于2019年07月12日测绘的《普宁市房地产查丈原图（总图）》，建筑现状建筑面积一层127.19平方米，二层127.19平方米，三层98.75平方米，四层72.68平方米，合计425.81平方米，即证载建筑面积159.58平方米，测绘多出建筑面积266.23平方米。

目录

	页码
1 注册房地产估价师声明	2
2 估价假设和限制条件	3
3 估价结果报告	6
3.1 估价委托人	6
3.2 房地产估价机构	6
3.3 估价目的	6
3.4 估价对象	6
3.5 市场背景分析	14
3.6 价值时点	15
3.7 价值类型	16
3.8 估价原则	16
3.9 估价依据	17
3.10 估价方法	17
3.11 估价结果	18
3.12 注册房地产估价师	19
3.13 实地查勘期	19
3.14 估价作业期	19
3.15 变现能力分析	19
3.16 风险提示	21
4 附件	22
4.1 委托评估书及复函	
4.2 估价对象位置示意图	
4.3 估价对象外观和内部状况照片	
4.4 估价对象周边照片	
4.5 估价对象权属证明相关文件复印件	
4.6 估价机构营业执照及资质证书、估价师注册证书复印件	

广东省普宁市洪阳镇乌犁管区东门坑池揭公路边（普集建（1992）字第112400320号《集体土地使用证》、粤房地证字第0595356号《房地产权证》）的房地产之市场价值

1 注册房地产估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

- 1.1 我们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。
- 1.2 本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已经说明的估价假设和限制条件的限制。
- 1.3 我们与本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。
- 1.4 我们是依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）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

广东省普宁市洪阳镇乌犁管区东门坑池揭公路边（普集建（1992）字第112400320号《集体土地使用证》、粤房地证字第0595356号《房地产权证》）的房地产之市场价值

2 估价假设和限制条件

2.1 一般假设

本次估价的假设前提

权利人肖树财（身份证号码：440527540717271）依法拥有估价对象中国广东省普宁市洪阳镇乌犁管区东门坑池揭公路边（普集建（1992）字第112400320号《集体土地使用证》、粤房地证字第0595356号《房地产权证》）的房地产，同时依法享有占有、使用、收益和处分的权利。

估价对象以合法的方式取得，取得过程中所涉及的各种法律文件、手续齐全，各种规费、税费、费用已全数缴清。

估价对象以合法的方式利用或使用，利用或使用过程中所涉及的各种法律文件、手续齐全，各种规费、税费、费用已全数缴清。

估价对象查勘日期为2022年04月14日，本次评估以现场查勘时间作为价值时点。

根据普宁市不动产登记中心复函（2021年6月2日），对法院裁定执行过户，应遵循处置村民住房，连带土地整体处置为原则，买受人应属所在农村集体经济组织成员，符合农村“一户一宅”政策管理规定，提醒报告使用者特别关注。

本次评估根据已获委托方提供的查询编号：202205200144《普宁市不动产登记查询结果证明》（查询时间：2022年05月20日）的不动产登记结果查档数据、普集建（1992）字第112400320号《集体土地使用证》、普宁市房屋测绘队于2019年07月12日测绘的《普宁市房地产查丈原图（总图）》资料为准。估价对象土地使用权面积80平方米、不动产登记结果查档数据建筑面积159.58平方米，现状建筑物面积425.81平方米，即现状建筑物面积超出不动产登记结果查档数据建筑面积266.23平方米。本次以此为前提对估价对象进行评估、测算。如后续房屋建设资料有变动，则估值应相应调整，提请报告使用者注意。

本次评估，估价对象交易税费负担方式按照以往同类涉执房地产处置惯例负担，处理过程中涉及的税、费（包括但不限于增值税及其附加、土地增值税、所得税、契税等）、土地使用费等均由买受人承担，本次评估之估价对象的市场价值为不含处理过程中一切税、费、土地使用费等费用的市场价值。

未经调查确认或无法调查确认的资料数据

广东省普宁市洪阳镇乌犁管区东门坑池揭公路边（普集建（1992）字第112400320号《集体土地使用证》、粤房地证字第0595356号《房地产权证》）的房地产之市场价值

我们已获得委托方提供给我们的估价对象部分权属证明、登记簿查询信息等复印件（见附件），但我们并未进行该权属文件的查证及确认，也未核实该权属文件所载的相关内容是否已发生变更。我们仅以该权属文件所载的相关内容作为估价的依据，并不作任何形式的权属证明，也不对其合法性、真实性、准确性和完整性负责。

我们已获得委托方提供给我们的估价对象的包括但不限于建筑物辨识、建筑面积、占用情况、租赁情况、规划方案及其他相关事项。我们并无理由怀疑这些资料的真实性和准确性，在估价过程中我们很大程度上接受并依赖于这些资料。同时我们获知所有相关可能影响估价的重要事实已提供给我们，并无任何遗漏。

我们以估价需要为限对估价对象进行了实地查勘，但我们对估价对象的查勘仅限于其外观和使用状况，并未进行结构测量及设备测试以确认估价对象是否存在结构性损坏或其他缺陷，除特别指出外，我们假设估价对象可以正常使用，我们不承担对建筑物结构质量进行调查的责任。同时，我们也未进行实地丈量以核实估价对象的地块面积、建筑面积，我们以提供给我们的权属证明复印件所记载之地块面积、建筑面积作为估价的依据，我们也不承担对地块面积、建筑面积的准确性进行调查的责任。

估价中未考虑的因素

在估价中，我们没有考虑估价对象已经存在或将来可能承担的市场、担保、按揭或其他债项对其市场价值产生的影响，也没有考虑估价对象转让时可能发生的任何税项或费用。

在估价中，我们没有考虑假设估价对象在公开市场上自由转让时，权利人凭借递延条件合约、售后租回、合作经营、管理协议等附加条件对其市场价值产生的影响。

2.2 未定事项假设

本次估价无未定事项假设。

2.3 背离事实假设

本次评估为涉执房地产处置司法评估，受委托方要求及指示评估价值的影响因素不包括拟拍卖物业被查封及原有的担保物权和其他优先受偿权；亦不包括拍卖物业上原有的租赁权和用益物权，以此作为我们本次估价的基准。提醒报告使用人特别关注。

2.4 不相一致假设

广东省普宁市洪阳镇乌犁管区东门坑池揭公路边（普集建（1992）字第112400320号《集体土地使用证》、粤房地证字第0595356号《房地产权证》）的房地产之市场价值

现场查勘所见该栋私宅为4层，与委托方提供的查询编号：202205200144《普宁市不动产登记查询结果证明》（查询时间：2022年05月20日）的不动产登记结果查档数据所载总层数为2层不相一致。

根据委托方提供的查询编号：202205200144《普宁市不动产登记查询结果证明》（查询时间：2022年05月20日）的不动产登记结果，房地产建筑面积159.58平方米。

根据普宁市房屋测绘队于2019年07月12日测绘的《普宁市房地产查丈原图（总图）》资料，建筑现状建筑面积一层127.19平方米，二层127.19平方米，三层98.75平方米，四层72.68平方米，合计425.81平方米。

即现状建筑物面积超出不动产登记结果查档数据建筑面积266.23平方米。本次以此为前提对估价对象进行评估、测算。

2.5 依据不足假设

本次估价无依据不足假设。

2.6 估价报告使用限制

本估价报告在房地产市场情况无较大波动时的有效使用期限为一年，自二〇二二年六月十四日至二〇二三年六月十三日，若市场情况有较大波动或超过一年时需重新进行估价。

如未获得我们的书面许可，本估价报告的全文或任何部分内容或任何注释，均不能以任何形式刊载于任何文件、通函或声明中。

本估价报告仅供委托方为本次估价目的使用，我们不承担对任何第三者对本估价报告的全文或任何部分内容的任何责任。

评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是评估对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证。

财产拍卖或者变卖之日与价值时间不一致，可能导致评估结果对应的评估对象状况、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，评估结果应当进行相应调整后才可使用。

在评估报告使用期限或者评估结果有效期内，评估报告或者评估结果未使用之前，如果评估对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才可使用。

欲了解估价对象的全面情况，应认真阅读本估价报告全文。

广东省普宁市洪阳镇乌犁管区东门坑池揭公路边（普集建（1992）字第112400320号《集体土地使用证》、粤房地证字第0595356号《房地产权证》）的房地产之市场价值

3 估价结果报告

3.1 估价委托人

机构名称：惠东县人民法院
机构地址：惠州市惠东县华侨城大道73号

3.2 房地产估价机构

机构名称：深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司
法定代表人：程家龙
地址：深圳市福田区中心四路1号嘉里建设广场2座5楼
统一社会信用代码：91440300748859253X
备案等级：壹级
证书编号：粤房估备字壹0200022
有效期限：2023年11月03日止

3.3 估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据而评估房地产市场价值。

3.4 估价对象

3.4.1 基本状况

肖树财（身份证号码：440527540717271）依法拥有普宁市洪阳镇乌犁管区东门坑池揭公路边（（普集建（1992）字第112400320号《集体土地使用证》、粤房地证字第0595356号《房地产权证》）的房地产，估价对象为此房地产。

根据委托方提供的普集建（1992）字第112400320号《集体土地使用证》，估价对象土地使用权面积80平方米。

根据查询编号：202205200144《普宁市不动产登记查询结果证明》（查询时间：2022年05月20日）的不动产登记结果查档数据，估价对象建筑面积159.58平方米。

根据委托方提供的普宁市房屋测绘队于2019年07月12日测绘的《普宁市房地产查丈原图（总图）》，建筑现状建筑面积一层127.19平方米，二层127.19平方米，三层98.75平方米，四层72.68平方米，合计425.81平方米。

即现状建筑物面积超出不动产登记结果查档数据建筑面积266.23平方米。本次以此为前提对估价对象进行评估、测算。

广东省普宁市洪阳镇乌犁管区东门坑池揭公路边（普集建（1992）字第112400320号《集体土地使用证》、粤房地证字第0595356号《房地产权证》）的房地产之市场价值

3.4.2 区位状况

普宁市之位置

普宁市位于广东省东南部、潮汕平原西缘，东毗汕头市潮南区，南邻惠来县，西南连陆丰市、陆河县，西北接揭西县，东北界榕城区。在东经115° 43' 10" ~116° 21' 02"，北纬23° 05' 40" ~23° 31' 48" 之间，北回归线从市境北部通过。属南亚热带季风气候。

普宁市之行政区、地域、人口

普宁市面积1620.05平方公里，折243.01万亩，其中耕地36.82万亩，占15.15%；山地100.40万亩（林业用地，不含侨场），占41.32%。全市设17个镇、7个街道、1个乡、3个国营农场；1个普侨区；有523个行政村、52个社区。

普宁于明嘉靖四十二年（1563年）置县，初始县衙暂寄于潮阳贵屿民宅；万历十四年（1586年）县治迁于洪阳；1949年7月1日，普宁县人民政府成立，定县城于流沙；1993年4月6日，撤县设市，由省直辖、揭阳市代管。

普宁市是全国第一人口大县（市），至2021年末，普宁市总面积1620平方千米，户籍人口2515391人；设有18个镇、7个街道、1个乡、3个国有农场和52个社区居民委员会、523个村民委员会。

普宁市之交通条件

航空

普宁维平机场，是粤东最大的直升飞机场，以国防和货运为主。普宁市区距离揭阳潮汕国际机场45公里。

铁路

厦深高速铁路在市区南部设普宁站，距深圳、厦门两个特区仅两小时车程。

公路

全市拥有深汕、潮惠、揭惠、汕湛4条过境高速公路，建成高速出入口10个。全市公路总里程2329.16公里，其中高速公路107.90公里，国道82.01公里，省道273.55公里，县道79.12公里，乡村道1786.57公里（普宁大道21.90公里）。

广东省普宁市洪阳镇乌犁管区东门坑池揭公路边（普集建（1992）字第112400320号《集体土地建设用地使用证》、粤房地证字第0595356号《房地产权证》）的房地产之市场价值

轻轨

粤东城际轨道交通规划的“两环两射”路网方案包括汕头-普宁、普宁-揭阳北、汕头-揭阳南、汕头-潮州、揭阳-潮州、普宁-惠来、汕头-饶平、渔湖-潮汕机场、炮台-潮汕机场等9条城轨线路；其中，以汕头、潮州、揭阳为主要枢纽构成内环，以汕头、揭阳、普宁构成另一个环，普宁至惠来、汕头至饶平构成两条射线，线网总长约332公里。

洪阳镇概况

洪阳镇，隶属于广东省揭阳市普宁市，位于普宁市东北部，东与广太镇相接，西南与麒麟镇、大坝镇毗邻，北与赤岗镇、南溪镇接壤。辖区总面积66平方千米。截至2019年末，洪阳镇户籍人口172520人。截至2020年6月，洪阳镇共辖2个社区、32个行政村。

估价对象之位置状况

估价对象位于普宁市洪阳镇乌犁管区东门坑池揭公路边，东邻私宅，南临236省道，西邻私宅，北邻私宅。

估价对象的位置请见附件4.2估价对象位置示意图。

交通状况

估价对象所在区域属于洪阳镇乌犁村，乌犁村位于洪阳镇北端，省道1930线西侧，马五线北侧，距离洪阳镇区2公里，交通便利。附近设有“乌犁”、“塔角中学”等多个公交站，距厦深高速铁路“普宁站”直线距离约20公里。总体而言，估价对象所在区域道路通达度较高，公共交通便捷度一般。

周边环境及配套

估价对象周边住宅物业以村民宅基地住房为主，居住氛围浓厚；周边配套有乌犁学校、后坑小学、塔角中学、乌犁村卫生站等，且估价对象距离洪阳镇政府等政府服务机构约2公里。总体而言，估价对象所在区域居住氛围浓厚、生活配套较完善，但由于估价对象南侧临236省道，目前周边环境一般。

估价对象周边情况参见附件4.5：估价对象周边情况。

广东省普宁市洪阳镇乌犁管区东门坑池揭公路边（普集建（1992）字第112400320号《集体土地使用证》、粤房地证字第0595356号《房地产权证》）的房地产之市场价值

3.4.3 权益状况

集体土地使用权

《土地管理法》第十一条规定：“农民集体所有的土地依法属于村内两个以上农村集体经济组织的农民集体所有，由村内各该农村集体经济组织或者村民小组经营、管理；已经属于乡（镇）农民集体所有的，由乡（镇）农村集体组织经营、管理。”

宅基地使用权

宅基地使用权，是指依法审批由农村集体经济组织分配给其他成员用于建造住宅的没有使用期限限制的集体土地使用权。《民法典》第三百六十二条规定：“宅基地使用权人依法对集体所有的土地享有占有和使用的权利，有权依法利用该土地建造住宅及其附属设施。”宅基地使用权的取得、行使和转让，适用《土地管理法》等法律和国家有关规定。宅基地因自然灾害等原因灭失的，宅基地使用权消灭。对失去宅基地的村民，应当重新分配宅基地。已经登记的宅基地使用权转让或者消灭的，应当及时办理变更登记或者注销登记。2019年9月，中央农村工作领导小组办公室、农业农村部发布《关于进一步加强农村宅基地管理的通知》。要严格落实“一户一宅”规定，农村村民一户只能拥有一处宅基地，面积不得超过本省、自治区、直辖市规定的标准，严禁城镇居民购买宅基地。

估价对象部分权属证明复印件及查档文件摘录

(1) 查询编号202205200144普宁市不动产登记查询结果证明复印件摘录（查询时间：2022年05月20日）

权利人	肖树财
证件号码	440527540717271
证号	0595356
坐落	普宁市洪阳镇乌犁管区东门坑池揭公路边
面积（m ² ）	159.58
产权类型	房屋产权
其他备注	查封情况：查封机关：惠东县人民法院，查封文号：（2022）粤1323执恢581号，查封起止时间：2022-01-06至2025-01-05止。

(2) 房地产权档案查阅证明（证明时间：2018-11-20）

广东省普宁市洪阳镇乌犁管区东门坑池揭公路边（普集建（1992）字第112400320号《集体土地使用证》、粤房地证字第0595356号《房地产权证》）的房地产之市场价值

权属人	肖树财
身份证号码	440527540717271
房屋权属来源	1987年经国土批准建设
房屋所有权性质	私有
东墙	众墙
南墙	众墙
西墙	众墙
北墙	众墙
建基面积 (m ²)	79.79
建筑面积 (m ²)	159.58
房地证号	595356
竣工日期	1987/1/1
填发日期	1996/8/15

(3) 普集建（1992）字第112400320号《集体土地使用证》复印件摘录

土地使用者	肖树财
地址	普宁市洪阳镇乌犁管区东门坑池揭公路边
地号	11241307
用地面积 (m ²)	80
建筑占地 (m ²)	80
用途	住宅

(4) 粤房地证字第0595356号《房地产权证》复印件摘录

证号	粤房地证字第0595356号
权属人	肖树财
身份证号码	440527540717271
国籍	中国
房屋权属来源	1987年12月由国土部门批准用地新建
占有房屋份额	全部
房屋所有权性质	私有
土地权属来源	1987年12月国土部门划拨
土地权属性质	集体
房屋坐落	普宁市洪阳镇乌犁管区东门坑池揭公路边
房屋情况	
建筑结构	钢筋混凝土
层数	二层

广东省普宁市洪阳镇乌犁管区东门坑池揭公路边（普集建（1992）字第112400320号《集体土地使用证》、粤房地证字第0595356号《房地产权证》）的房地产之市场价值

建基面积	79.79
建筑面积	159.58
其中住宅	79.79
四墙归属	
东	众墙：肖壁初
南	自墙：公路边
西	众墙：郑文城
北	自墙：田

(5) 普宁房屋测绘队 2019 年 7 月 12 日出具普宁市房地产查丈原图（总图）复印件摘录

原房产证总面积 (m ²)	159.58
现总面积 (m ²)	425.81
1 层 (m ²)	127.19
2 层 (m ²)	127.19
3 层 (m ²)	98.75
4 层 (m ²)	72.68

综上所述情况，本次评估过程中需要说明的是：

1、现场查勘所见该栋私宅为 4 层，与委托方提供的查询编号：202205200144《普宁市不动产登记查询结果证明》（查询时间：2022 年 05 月 20 日）的不动产登记结果查档数据所载总层数为 2 层不相一致。

根据委托方提供的查询编号：202205200144《普宁市不动产登记查询结果证明》（查询时间：2022 年 05 月 20 日）的不动产登记结果,房地产建筑面积 159.58 平方米。

根据普宁市房屋测绘队于 2019 年 07 月 12 日测绘的《普宁市房地产查丈原图（总图）》资料，建筑现状建筑面积一层 127.19 平方米，二层 127.19 平方米，三层 98.75 平方米，四层 72.68 平方米，合计 425.81 平方米。

即现状建筑物面积超出不动产登记结果查档数据建筑面积 266.23 平方米。本次以此为前提对估价对象进行评估、测算。

2、本次评估为司法拍卖估价，受委托方指示评估价值的影响因素不包括拟拍卖物业被查封及原有的担保物权和其他优先受偿权；亦不包括拍卖物业上原有的租赁权和用益物权，以此作为我们本次估价的基准。

广东省普宁市洪阳镇乌犁管区东门坑池揭公路边（普集建（1992）字第112400320号《集体建设用地使用证》、粤房地证字第0595356号《房地产权证》）的房地产之市场价值

土地权益状况

估价对象土地使用权人为肖树财（身份证号码：440527540717271），土地来源为1987年12月国土部门划拨，土地权属性质为集体用地，土地形状较规则。

根据普宁市房地产管理局的房地产权档案查阅证明（证明时间：2018-11-20），估价对象土地使用权人为肖树财（身份证号码：440527540717271），土地来源为1987年12月国土部门划拨。根据普集建（1992）字第112400320号《集体建设用地使用证》，估价对象土地使用权面积80平方米，土地权属性质为集体用地。

建筑物权益状况

根据委托方提供的查询编号：202205200144《普宁市不动产登记查询结果证明》（查询时间：2022年05月20日）的不动产登记结果，房地产建筑面积159.58平方米。根据普宁市房屋测绘队于2019年07月12日测绘的《普宁市房地产查丈原图（总图）》资料，建筑现状建筑面积一层127.19平方米，二层127.19平方米，三层98.75平方米，四层72.68平方米，合计425.81平方米。即现状建筑物面积超出不动产登记结果查档数据建筑面积266.23平方米。

他项权利状况

根据查询编号202205200144普宁市不动产登记查询结果证明，估价对象房屋产权被查封，查封机关为惠东县人民法院，查封文号为（2020）粤1323执恢581号，查封起止时间为2022年01月06日至2025年01月05日止。

本次评估为涉执房地产处置司法评估，受委托方要求及指示评估价值的影响因素不包括拟拍卖物业被查封及原有的担保物权和其他优先受偿权；亦不包括拍卖物业上原有的租赁权和用益物权，以此作为我们本次估价的基准。

占用状况

2022年04月14日，由主管案件法官组织下进行现场查勘。现场查勘所见及了解，估价对象自用作住宅和小作坊使用。（详见附件实物状况）。

估价对象的相关权益文件请见附件4.5估价对象权属复印件。

广东省普宁市洪阳镇乌犁管区东门坑池揭公路边（普集建（1992）字第112400320号《集体土地使用证》、粤房地证字第0595356号《房地产权证》）的房地产之市场价值

3.4.4 实物状况

土地状况

估价对象土地使用权人为肖树财（身份证号码：440527540717271），土地来源为1987年12月国土部门划拨，土地权属性质为集体用地，土地形状较规则，地上有1栋四层私宅。

该土地使用权四至为：东邻私宅，南临236省道，西邻私宅，北邻私宅。宗地红线外已达到“五通”（通电、通上水、通下水、通路、通讯）。

建筑物状况

估价对象为肖树财（身份证号码：440527540717271）依法拥有中国广东省普宁市洪阳镇乌犁管区东门坑池揭公路边（普集建（1992）字第112400320号《集体土地使用证》、粤房地证字第0595356号《房地产权证》）的房地产。

根据委托方提供的查询编号：202205200144《普宁市不动产登记查询结果证明》（查询时间：2022年05月20日）的不动产登记结果，估价对象建基面积79.79平方米，房地产建筑面积159.58平方米。

根据普宁市房屋测绘队于2019年07月12日测绘的《普宁市房地产查丈原图（总图）》资料，建筑现状建筑面积一层127.19平方米，二层127.19平方米，三层98.75平方米，四层72.68平方米，合计425.81平方米。

即现状建筑物面积超出不动产登记结果查档数据建筑面积266.23平方米。

根据现场查勘所见，估价对象具体情况详见下表：

所在楼层	内部布局	装修情况	备注
1	2厅1厨房 1卫	厅：地面为地砖，墙为乳胶漆，天花为乳胶漆；厨房：地面为地砖，墙面瓷片到顶，天花为乳胶漆	一楼客厅墙壁有漏水现象
2	3房1厅1 卫1阳台	厅：地面为地砖，墙为乳胶漆，天花为乳胶漆；房间：地面为地砖，墙为乳胶漆，天花为乳胶漆；卫生间：地面为地砖，墙面瓷片到顶，天花为乳胶漆	墙壁有漏水现象

广东省普宁市洪阳镇乌犁管区东门坑池揭公路边（普集建（1992）字第112400320号《集体土地使用证》、粤房地证字第0595356号《房地产权证》）的房地产之市场价值

3	2房1厅1卫1阳台	厅：地面为地砖，墙为乳胶漆，天花为乳胶漆；房间：地面为地砖，墙为乳胶漆，天花为乳胶漆；卫生间：地面为地砖，墙面瓷片到顶，天花为乳胶漆	-
4	1厅1卫1阳台	厅：地面为水泥地，墙为乳胶漆，天花为乳胶漆；卫生间：地面为水泥地；墙为乳胶漆；天花为乳胶漆	-

估价对象的相关照片请见附件4.3估价对象外观和内部状况照片。

3.5 市场背景分析

3.5.1 普宁市2021年宏观经济形势分析

根据揭阳市地区生产总值统一核算结果，2021年地区生产总值607.59亿元，同比增长6.3%，两年平均增长3.2%。其中，第一产业增加值44.24亿元，同比增长5.3%，两年平均增长3.4%；第二产业增加值177.63亿元，同比增长2.7%，两年平均增长0.8%；第三产业增加值385.72亿元，同比增长8.1%，两年平均增长4.4%。

1、农业生产形势良好。2021年全市农林牧渔业总产值66.42亿元，增长6.5%。其中，农业增长5.3%，林业增长20.6%，牧业增长7.6%，渔业增长0.9%，农林牧渔专业及辅助性活动产值增长26.0%。重要农产品供给有保障，2021年水果产量增长9.8%，猪肉增长5.8%，蔬菜增长9.6%，水产品同比持平。

2、工业生产总体平稳。2021年全市实现规模以上工业增加值88.84亿元，增长8.3%，中小企业支撑明显，大型企业完成增加值5.13亿元，下降20.2%；中型企业完成增加值18.36亿元，增长6.8%；小型企业完成增加值61.14亿元，增长17.5%，比全部规上工业高9.2个百分点；微型企业完成增加值4.21亿元，下降33.7%。

3、固定资产投资继续下降。全市全年固定资产投资下降39.3%。项目投资下降52.7%；房地产开发投资下降13.4%。第一产业投资增长126.0%；第二产业下降26.7%（其中：工业投资下降26.7%；工业技改投资下降57.5%）；第三产业投资下降42.1%。

4、消费市场持续恢复。全市全年实现社会消费品零售总额338.54亿元，增长10.0%，增速同比加快20.3个百分点，两年平均下降0.7%。分限上限下看：全市限额以上企业(单位)实现消费品零售额29.73亿元，增长3.6%；限下企业和个体户实现消费品零售额308.81亿元，增长10.3%。电子商务保持快速发展。全市全年电子商务交易额826.34亿

广东省普宁市洪阳镇乌犁管区东门坑池揭公路边（普集建（1992）字第112400320号《集体土地使用证》、粤房地证字第0595356号《房地产权证》）的房地产之市场价值

元，增长 24.9%，快递业务量完成 16.77 亿件，增长 34.5%，快递业务收入累计 80.28 亿元，增长 6.4%。

5、财税收入快速增长。全市全年实现地方一般公共预算收入 22.66 亿元，增长 8.0%。其中：税收收入 15.23 亿元，增长 10.7%。全市实现地方一般公共预算支出 101.57 亿元，增长 4.3%，民生类支出增长 2.8%，占一般公共预算支出的 87.7%。

6、金融存贷稳健运行。全市全年金融机构本外币各项存款余额 954.00 亿元，比年初增长 10.4%；金融机构本外币各项贷款余额 446.23 亿元，比年初增长 6.0%。存贷比为 46.8%。

7、居民收入较快提高。2021 年，全体居民人均可支配收入 25187 元，同比增长 8.9%。其中，城镇居民人均可支配收入 30774 元，同比增长 8.9%；农村居民人均可支配收入 20271 元，同比增长 10.1%。

8、物价指数温和上涨。1-12 月，全市居民消费价格指数（CPI）100.3%，价格水平累计上涨 0.3%。八大类商品（及服务）价格“五升三降”，“五升”分别是：涨幅最大的交通和通信类上涨 4.2%，教育文化和娱乐类上涨 1.9%、居住类上涨 1.4%、生活用品及服务类上涨 1.1%、衣着类上涨 0.4%；“三降”分别是：医疗保健类下降 1.3%、食品烟酒类下降 1.2%，其他用品和服务增长 0.3%。

3.5.2 普宁市房地产总体状况

土地市场

2021 年土拍市场相较于 2020 年比较冷淡，底价层成交是主旋律。2021 年全市挂牌土地八批次 22 块地，至 2021 年底 2 块处于公告期，4 块流拍，16 块成交，成交总价仅 2.4138 亿元，成交总面积 222357 m²（约 333.54 亩），包括住宅用地 6 块，工业用地 6 块，零售用地 2 块，仓储物流用地 1 块，教育用地 1 块。

普宁新房市场

据统计，2021 年 1-10 月普宁商品房销售面积为 63.95 万平方米，同比下降 4.5%，2021 年普宁的房价还是以平稳为主。从 2021 年的土拍可以看出普宁的土地市场平稳，土地成本降低，一定程度上稳定了楼市，促进市场稳定发展。

3.6 价值时点

估价对象查勘日期为 2022 年 04 月 14 日，本次评估以现场查勘时间作为价值时点。

广东省普宁市洪阳镇乌犁管区东门坑池揭公路边（普集建（1992）字第112400320号《集体土地使用证》、粤房地证字第0595356号《房地产权证》）的房地产之市场价值

3.7 价值类型

价值类型

本次评估的价值类型为市场价值。

市场价值，是指估价对象在正常交易情况下，由对其了解并熟悉市场行情的交易双方以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的估计金额。（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日期进行交易的估计金额。）

价值内涵

本次评估的市场价值，是指在价值时点2022年04月14日，估价对象广东省中国广东省普宁市洪阳镇乌犁管区东门坑池揭公路边（普集建（1992）字第112400320号《集体土地使用证》、粤房地证字第0595356号《房地产权证》）的房地产，土地使用面积80平方米，总建筑面积425.81平方米（证载建筑面积159.58平方米，测绘多出建筑面积266.23平方米），基础设施条件宗地红线外为“五通”（通电、通上水、通下水、通路、通讯），土地性质为集体土地使用权，土地使用年限不限，满足本估价报告中“估价假设和限制条件”下的市场价值。

3.8 估价原则

独立、客观、公正原则

遵循独立、客观、公正原则，要求站在中立的立场上评估出对各方当事人而言均是客观公平的价值。

合法原则

遵循合法原则，要求评估价值是在依法判定的估价对象状况下的价值。

最高最佳利用原则

遵循最高最佳利用原则，要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值。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的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

广东省普宁市洪阳镇乌犁管区东门坑池揭公路边（普集建（1992）字第112400320号《集体建设用地使用证》、粤房地证字第0595356号《房地产权证》）的房地产之市场价值

替代原则

遵循替代原则，要求评估价值不得合理偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。

价值时点原则

遵循价值时点原则，要求评估价值是在由估价目的决定的某个特定时间的价值。

3.9 估价依据

国家和地方的有关法律、法规

《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日中华人民共和国主席令第45号）。
《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007年8月30日中华人民共和国主席令第72号）。
《中华人民共和国土地管理法》（2004年8月28日中华人民共和国主席令第28号）。

估价标准

《房地产估价规范》GB/T50291-2015
《房地产估价基本术语标准》GB/T50899-2013
《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》中房学[2021]37号。

委托方提供的有关资料

查询编号202205200144号《普宁市不动产登记查询结果证明》（2022年05月20日）；
普宁市不动产登记中心2021年06月02日复函；
《房地产权档案查阅证明》（2018年11与20日）；
普集建（1992）字第112400320号《集体建设用地使用证》；
粤房地证字第0595356号《房地产权证》；
《普宁市房地产查丈原图（总图）》（2019年7月12日）；
其他资料等。

估价机构和估价人员掌握和搜集的有关资料

估价人员现场勘察、摄影和记录。
普宁市2020年集体建设用地基准地价成果。

3.10 估价方法

广东省普宁市洪阳镇乌犁管区东门坑池揭公路边（普集建（1992）字第112400320号《集体土地使用证》、粤房地证字第0595356号《房地产权证》）的房地产之市场价值

房地产估价常用的方法主要有比较法、收益法、成本法、假设开发法。

估价对象为已建成私宅，土地为集体用地，房屋用途为私宅，估价人员深入细致地分析了项目的特点和实际状况，并研究了委托方提供的及所掌握的资料，在实地勘察和调研的基础上认为：由于本次估价物业为已建成物业，故不宜采用假设开发法进行评估；其次，由于区域内无集体土地交易实例，故不宜采用市场比较法进行评估；再者，其所在区域内类似租赁物业较少，故不宜采用收益法进行评估；由于该区域内房产市场发展较慢，故本次评估宜采用成本法进行评估。

成本法定义：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。

成本法思路：选择具体估价路径→搜集有关成本、税费、开发利润等资料→估算重置成本或重建成本→估算折旧→计算成本价值

3.11 估价结果

广东省普宁市洪阳镇乌犁管区东门坑池揭公路边（普集建（1992）字第112400320号《集体土地使用证》、粤房地证字第0595356号《房地产权证》）的房地产，土地使用权面积80平方米，地上建筑面积合计425.81平方米（证载建筑面积159.58平方米，测绘多出建筑面积266.23平方米），于价值时点2022年04月14日在估价假设和限制条件下，市场价值为人民币822,000元（大写人民币捌拾贰万贰仟元整）。详见《估价结果明细表》。

估价结果明细表

权利人：肖树财（身份证号码：440527540717271）

币种：人民币

物业名称	权利人	土地使用权面积 (㎡)	建筑面积 (㎡)	评估单价 (元/㎡)	市场价值 (元)	备注
普宁市洪阳镇乌犁管区东门坑池揭公路边	肖树财	80	159.58	2,262	361,000	建筑面积为不动产登记结果
			266.23	1,732	461,000	-
合计	-	80	425.81	-	822,000	建筑面积为现状测绘结果

备注：

1.市场价值取整至仟位。


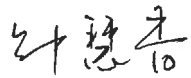
2.权利人肖树财、土地使用权面积80平方米、建筑面积159.58平方米来源于委托方提供

广东省普宁市洪阳镇乌犁管区东门坑池揭公路边（普集建（1992）字第112400320号《集体土地建设用地使用证》、粤房地证字第0595356号《房地产权证》）的房地产之市场价值

的查询编号：202205200144《普宁市不动产登记查询结果证明》（查询时间：2022年05月20日）的不动产登记结果查档数据、普集建（1992）字第112400320号《集体土地建设用地使用证》。

根据委托方提供的普宁市房屋测绘队于2019年07月12日测绘的《普宁市房地产查丈原图（总图）》，建筑现状建筑面积一层127.19平方米，二层127.19平方米，三层98.75平方米，四层72.68平方米，合计425.81平方米，即证载建筑面积159.58平方米，测绘多出建筑面积266.23平方米。

3.12 注册房地产估价师

姓 名	注册号	签名	签名日期
黄建英	4420000310		2022年06月14日
钟慧香	4420170123		2022年06月14日

3.13 实地查勘期

查勘时间：二〇二二年四月十四日

3.14 估价作业期

二〇二二年四月十四日至二〇二二年六月十四日。

3.15 变现能力分析

房地产变现能力是指假定在价值时点实现该房地产的处置时，在没有过多损失的情况下，将处置房地产转换为现金的可能性。

通用性

估价对象房屋规划用途为住宅，已建成建筑物作住宅使用，现场查勘所见宗地上建有一栋四层建筑物，为自建私宅，作为住宅、小作坊使用，通用性较好。

广东省普宁市洪阳镇乌犁管区东门坑池揭公路边（普集建（1992）字第112400320号《集体土地使用证》、粤房地证字第0595356号《房地产权证》）的房地产之市场价值

独立使用性

估价对象为一宗土地及地上1栋自建私宅4层高建筑物，独立使用性好。

可分割转让性

估价对象已独立办理产权证，可单独作为最小单位转让，不可以再次分割转让。故可分割转让性差。

变现价格

假定在价值时点处置估价对象时，因存在短期内强制处分、物业现状及产权状况等因素，潜在购买群体受到时间限制及心理状态因素影响，最可能实现的价格一般比公开市场价格要低，预计与估价的市場价值的差异程度大约在20%-30%。

变现时间

处置估价对象时，其变现的时间长短与处置方式、营销策略以及物业类型、所在地经济发展状况、房地产政策等因素有关。本次估价对象为现状情况下物业，根据价值时点当地该类物业房地产市场情况，预计的变现时间大约为3个月至6个月。

变现费用

处置估价对象时，变现费用与其变现的时间长短、产权状况、税金的种类、处置方式和营销策略等因素有关。一般说来，变现时间较短，产权无瑕疵，物业无纠纷，仅需支付处置佣金、营业税附加及部分手续费等，变现费用较小。反之，变现费用较大。本次估价对象已办证，现状下如采取拍卖快速变现方式处置，则变现费用不会很高。

变现能力分析

估价对象位于普宁市洪阳镇乌犁管区，通用性、独立使用性较好，周边公共交通便捷度一般、生活配套较完善，市场对独栋自建私宅有一定的市场需求。

根据普宁市不动产登记中心复函（2021年6月2日），对法院裁定执行过户，应遵循处置村民住房，连带土地整体处置为原则，买受让人应属所在农村集体经济组织成员，符合农村“一户一宅”政策管理规定，提醒报告使用人特别关注。

综合分析：我们认为估价对象市场变现能力较差。

广东省普宁市洪阳镇乌犁管区东门坑池揭公路边（普集建（1992）字第112400320号《集体土地使用证》、粤房地证字第0595356号《房地产权证》）的房地产之市场价值

3.16 风险提示

估价报告使用者应知晓，估价对象状况和房地产市场状况因时间变化会产生变化，并会对房地产市场价值可能产生影响。

财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致评估结果对应的评估对象状况、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，评估结果应当进行相应调整后才可使用。

在评估报告使用期限或者评估结果有效期内，评估报告或者评估结果未使用之前，如果评估对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才可使用。

估价报告使用者应定期或者在房地产市场价格变化较快时对房地产市场价值进行再评估。

广东省普宁市洪阳镇乌犁管区东门坑池揭公路边（普集建（1992）字第112400320号《集体土地使用证》、粤房地证字第0595356号《房地产权证》）的房地产之市场价值

4 附件

4.1 委托评估书

广东省惠东县人民法院 司法评估委托函

案号	(2022)粤1323执恢134号	案由	民间借贷纠纷
申请执行人	黄志忠		
被执行人	肖树财		
财物名称、地址、财物权属证书、证号	被执行人肖树财名下位于普宁市洪阳镇乌犁管区东门坑池揭公路边房产【土地证号列：112400320号；房地产权证号：0595356号】		
财物占有、使用状况	由被执行人肖树财管理使用		
委托事项	按现状评估上述财产		
附送材料	(2020)粤1323执恢581裁定书、房地产权证、不动产登记资料查询结果证明各壹份		
受托机构	深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司		
评估要求	2、不得违反司法技术辅助的相关规定； 2、必须独立、客观、科学地完成委托； 3、时限为2022年 月 日，超过时限须办理延时申请； 4、同意受理委托并愿意满足委托要求时请回复受理通知； 5、受理中遇到问题可随时与法院委托人联系，不得直接与本案其他任何一方联系。		
备注			

经办人：周有辉 联系电话：17728279761
外勤员：许文盛 联系电话：18998125666

法院盖章：2022年4月12日



广东省普宁市洪阳镇乌犁管区东门坑池揭公路边（普集建（1992）字第112400320号《集体土地使用证》、粤房地证字第0595356号《房地产权证》）的房地产之市场价值

4.3 估价对象外观和内部状况照片

估价人员黄建英、于金月于 2022 年 04 月 14 日在主管案件法官带领下对估价对象物业内部进行了现场查勘。



估价对象外观



估价对象外观



一层客厅



一层客厅



一层厨房



楼梯

广东省普宁市洪阳镇乌犁管区东门坑池揭公路边（普集建（1992）字第112400320号《集体土地建设用地使用证》、粤房地证字第0595356号《房地产权证》）的房地产之市场价值



二层客厅



二层卧室



二层阳台



三层客厅



三层卧室



四层

广东省普宁市洪阳镇乌犁管区东门坑池揭公路边（普集建（1992）字第112400320号《集体土地使用证》、粤房地证字第0595356号《房地产权证》）的房地产之市场价值



估价师现场照片



估价师现场照片

广东省普宁市洪阳镇乌犁管区东门坑池揭公路边（普集建（1992）字第112400320号《集体土地建设用地使用证》、粤房地证字第0595356号《房地产权证》）的房地产之市场价值

4.4 估价对象周边情况



东邻私宅



南临326省道



西邻私宅



北邻私宅

广东省普宁市洪阳镇乌犁管区东门坑池揭公路边（普集建（1992）字第112400320号《集体土地使用证》、粤房地证字第0595356号《房地产权证》）的房地产之市场价值

4.5 估价对象权属证明相关文件复印件

普宁市不动产登记查询结果证明

查询编号: 202205200144

查询人: 惠东县人民法院	查询目的: 办案调查	查询类型:	面积单位: 平方米				
不动产登记基本信息			房屋				
序号	权利人	证件号码	证号	坐落	面积	产权类型	电脑显示状况
1	肖树财	440527540717271	0595356	普宁市洪阳镇乌犁管区东门坑池揭公路边	159.58	房屋产权	查封
其它备注		1. 证号: 0595356. 查封情况: 查封机关: 惠东县人民法院, 查封文号: (2020)粤1323执恢581号, 查封起止时间: 2022-01-06至2025-01-05止。					

说明: 1. 查询人依法查询他人权利信息, 违反《不动产登记资料查询暂行办法》规定, 提供虚假信息骗取查询、调查查询信息、滥用查询结果证明等, 应承担由此产生的法律责任。
 2. 本查询结果根据申请人提供姓名和身份证号对应查询, 对预售商品房尚未登记的, 不在本查询之列, 及家庭或单位房(购房缴税)查询另见5.4。
 3. 本查询结果仅证明查询时在普宁市辖区不动产登记系统现有登记信息状况, 因历史数据不齐全, 目前数据整合期间, 本结果仅供参考。
 4. 本查询结果经修改、复印无效, 查询人负有妥善保管、正当使用义务, 不得用于其他目的等不正当活动, 遗失不作补发处理。

普宁市不动产登记中心

查询时间: 2022年06月20日 16:40:10

广东省普宁市洪阳镇乌犁管区东门坑池揭公路边（普集建（1992）字第112400320号《集体土地建设用地使用证》、粤房地证字第0595356号《房地产权证》）的房地产之市场价值

复 函

惠东县人民法院：

贵院《协助调查函》（〔2020〕粤1323执恢581号）悉，现就征询肖树财（身份证号码：440527540717271）位于普宁市洪阳镇乌犁管区东门坑池揭公路边（产权证号：0595356）的房产有关问题回复如下：

1. 关于征询有无查封、抵押情况。

房地产权证号：0595356，现状没有抵押、查封登记。

2. 关于征询上述房地产能否上市交易。

该房屋登记土地属农村集体宅基地，土地证号列：112400320号，土地使用权人：肖树才（历史没有采集身份证件号码信息）。对农村集体宅基地及房屋所有权不符合上市自由交易管理规定，因该房产广东省惠东县人民法院已于2019年10月在淘宝网拍卖处置（网上查悉），对法院裁定执行过户，应遵循处置村民住房，连带土地整体处置为原则，但买受人应属所在农村集体经济组织成员；符合农村“一户一宅”政策管理规定。

至于是否需征询其他单位意见；贵院可根据《土地管理法》第六十二条规定，咨询农业农村主管部门关于农村宅基地改革和管理有关工作。



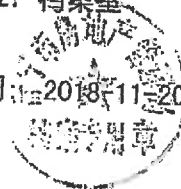
广东省普宁市洪阳镇乌犁管区东门坑池揭公路边（普集建（1992）字第112400320号《集体土地使用证》、粤房地证字第0595356号《房地产权证》）的房地产之市场价值

房地产权档案查阅证明

权属人	肖树财	身份证号码	440527540717271
房屋权属来源	1987年经国土批准建设	房屋所有权性质	私有
房屋坐落	普宁市洪阳镇乌犁管区东门坑池揭公路边		
东 墙	众墙	南 墙	自墙
西 墙	众墙	北 墙	自墙
建基面积	79.79	建筑面积	159.58
住宅面积	79.79	房屋类型	——
土地权属来源	——	土地权属性质	——
使用期限	——	用 途	——
不动产证号	——	房地证号	0595356
竣工日期	1987-01-01	核发日期	1986-08-15
共有人名称	身份证明号码	占有份额	共有证号
房屋产权 状态说明	有效（此证明仅供惠东县人民法院参考使用，不作他用）		

证明单位：档案室

证明时间：2018-11-20



广东省普宁市洪阳镇乌犁管区东门坑池揭公路边（普集建（1992）字第112400320号《集体土地使用证》、粤房地证字第0595356号《房地产权证》）的房地产之市场价值

016

普集建(1992)字第112400320号

集体土地
建设土地使用证

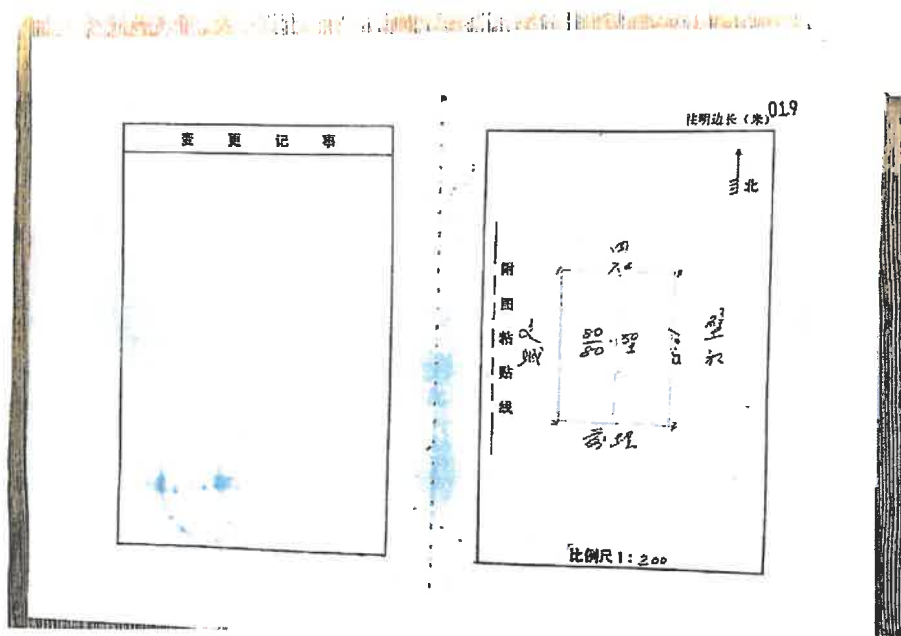
普集建(1992)字第112400320号, 洪阳镇乌犁管区东门坑池揭公路边, 房地产权证字: 证字第0595356号

018

面积单位: 平方米	
土地使用者:	普宁市洪阳镇乌犁管区东门坑池揭公路边
地 址:	普宁市洪阳镇乌犁管区东门坑池揭公路边
图 号:	
地 号:	11241307
土地类别:	
土地等级:	
用地面积:	1.61亩
其中: 建筑占地:	1.61亩
共有使用权面积:	
其中: 分摊面积:	
用 途:	住宅
四 至:	东: 洪阳镇 西: 洪阳镇 南: 洪阳镇 北: 洪阳镇

批准使用期限:	
备注:	
填发机关:	普宁市人民政府 1992年11月24日 1992年10月5日

广东省普宁市洪阳镇乌犁管区东门坑池揭公路边（普集建（1992）字第112400320号《集体土地建设用地使用证》、粤房地证字第0595356号《房地产权证》）的房地产之市场价值

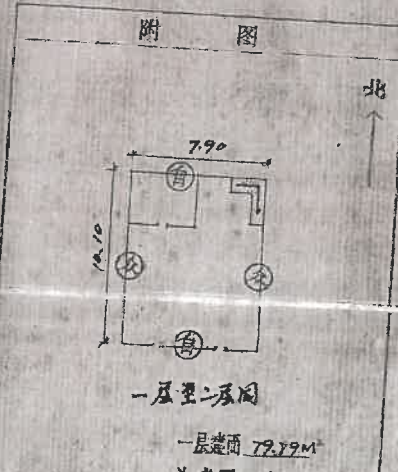


广东省普宁市洪阳镇乌犁管区东门坑池揭公路边（普集建（1992）字第112400320号《集体土地使用证》、粤房地证字第0595356号《房地产权证》）的房地产之市场价值

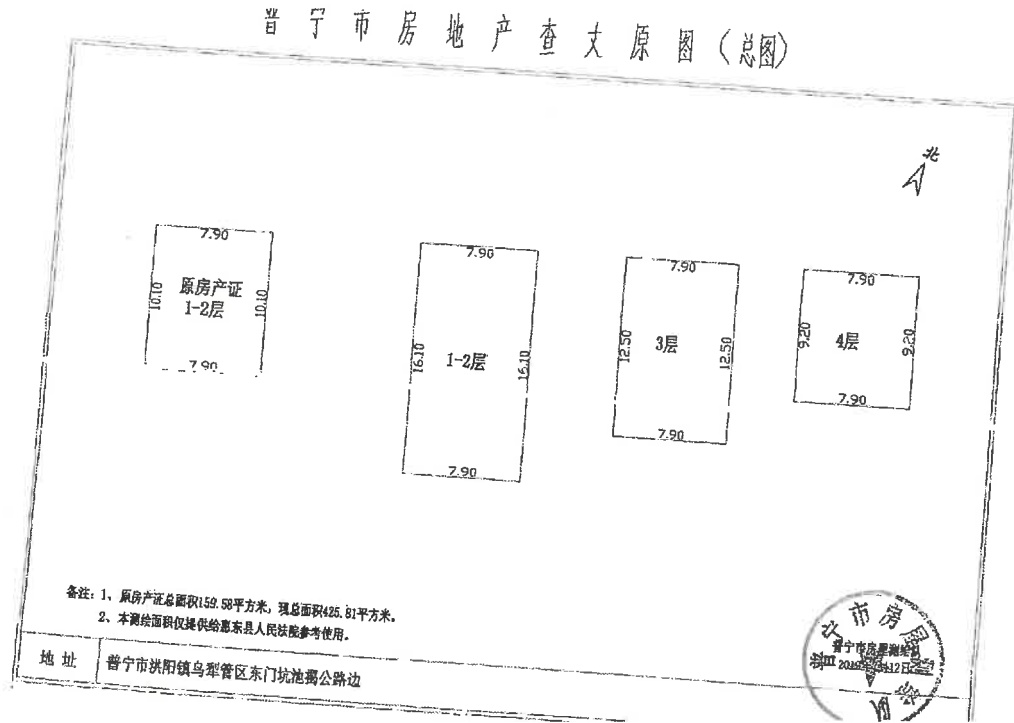
权利人	肖树财		
身份证号码	440127549112271	国籍	中国
房屋坐落	普宁市洪阳镇乌犁管区东门坑池揭公路边		
房屋用途	住宅		
房屋结构	钢筋混凝土		
层数	二層		
建筑面积	159.58平方米		
其中住宅	159.58平方米		
四至	东：... 南：... 西：... 北：...		
土地用途	自用		
使用年限	...年...月...日至...年...月...日		

共有(用)人	占有房屋份额	共有(用)权证号

他项权摘要			
权利人	权利种类	权利范围	权利价值
	存续期限	设定日期	至 止
权利人	权利种类	权利范围	权利价值
	存续期限	设定日期	至 止
权利人	权利种类	权利范围	权利价值
	存续期限	设定日期	至 止
权利人	权利种类	权利范围	权利价值
	存续期限	设定日期	至 止
权利人	权利种类	权利范围	权利价值
	存续期限	设定日期	至 止

附图	
	
<p>一层至二层 一层面积 79.79M² 总建筑面积 159.58M²</p>	

广东省普宁市洪阳镇乌犁管区东门坑池揭公路边（普集建（1992）字第112400320号《集体土地建设用地使用证》、粤房地证字第0595356号《房地产权证》）的房地产之市场价值



广东省普宁市洪阳镇乌犁管区东门坑池揭公路边（普集建（1992）字第112400320号《集体土地建设用地使用证》、粤房地证字第0595356号《房地产权证》）的房地产之市场价值

4.6 估价机构营业执照及资质证书、估价师注册证书复印件




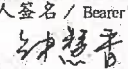

广东省普宁市洪阳镇乌犁管区东门坑池揭公路边（普集建（1992）字第112400320号《集体土地使用证》、粤房地证字第0595356号《房地产权证》）的房地产之市场价值



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

广东省普宁市洪阳镇乌犁管区东门坑池揭公路边（普集建（1992）字第112400320号《集体土地使用证》、粤房地证字第0595356号《房地产权证》）的房地产之市场价值

<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>  <p>发证机关 No. 00212377</p>	<p>姓名 / Full name 黄建英</p> <p>性别 / Sex 女</p> <p>身份证件号码 / ID No. 520102197112132465</p> <p>注册号 / Registration No. 442000031.0</p> <p>执业机构 / Employer 深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司</p> <p>有效期至 / Date of expiry 2023-01-20</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>  <p>发证机关 No. 00212418</p>	<p>姓名 / Full name 钟慧香</p> <p>性别 / Sex 女</p> <p>身份证件号码 / ID No. 350824198606130426</p> <p>注册号 / Registration No. 4420170123</p> <p>执业机构 / Employer 深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司</p> <p>有效期至 / Date of expiry 2023-07-21</p> <p>持证人签名 / Bearer's signature </p>	
--	---	---