

报告

瑞基



广东瑞基资产评估土地房地产估价有限公司

GUANGDONG RUIJI LAND REAL ESTATE ASSET APPRAISAL CO.,LTD

涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：汕头市金砂东路长荣大厦十层 C 号房全套
房地产价值评估

估价委托人：汕头市龙湖区人民法院

房地产估价机构：广东瑞基资产评估土地房地产估价有限公司

注册房地产估价师：黄晓彬（注册号：4420050157）

黄翠竹（注册号：4420040143）

报告出具日期：2022 年 4 月 22 日

估价报告编号：粤瑞基房估字[2022]第 273 号

目 录

一、致估价委托人函	第 1 页
二、估价师声明	第 2 页
三、估价的假设和限制条件	第 3 页
四、房地产估价结果报告	第 6 页
(一) 估价委托人	
(二) 房地产估价机构	
(三) 估价对象	
(四) 估价目的	
(五) 价值时点	
(六) 价值类型	
(七) 估价依据	
(八) 估价原则	
(九) 估价方法	
(十) 估价结果	
(十一) 注册房地产估价师	
(十二) 实地查勘期	
(十三) 估价作业期	
(十四) 估价报告书应用的有效期	
五、附 件	第 12 页
(一) 房产评估明细表	
(二) 估价对象现场照片	
(三) 估价对象位置示意图	
(四) 《司法评估委托书》及《执行裁定书》(复印件)	
(五) 《不动产权情况表》(复印件)	
(六) 房地产评估机构《营业执照》(复印件)	
(七) 房地产评估机构备案证书及注册房地产估价师资格证书(复印件)	

一、致估价委托人函

汕头市龙湖区人民法院：

受贵法院委托，我公司根据国家有关评估的规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照公认的估价方法及必要的估价程序，对委估房地产的市场价值进行了评估。

经过评估，委估的位于汕头市金砂东路长荣大厦十层C号房全套，建筑面积为310.58 m²的房地产，于价值时点2022年4月15日市场价值为CNY2,143,000.00元，大写：人民币贰佰壹拾肆万叁仟元正。人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

估价结果明细表

序号	房地产项目	分摊土地面积	建筑面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	市场价值 (元)
1	汕头市金砂东路长荣大厦十层C号房全套	31.15	310.58	6,900.00	2,143,000.00

评估的详细结果及有关说明，请阅读估价结果报告书。



广东瑞基资产评估土地房地产估价有限公司

法定代表人：

2022年4月22日

二、估价师声明

我们郑重声明：

- 1、我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的，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假设和限制条件的限制；
- 3、我们与本估价报告中的被评估对象没有利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。
- 4、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）进行估价工作，撰写估价报告。
- 5、我们已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，勘查日期为2022年4月15日。估价师仅对委估房地产的区位状况、外观及公共部位作一般性勘查，评估时亦没有接受进行结构测试和设备检验的要求，因此不能确定其是否存在内部缺损。我们已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注。在无理由怀疑估价对象存在安全、环境污染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。
- 6、没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。
- 7、房地产面积以《不动产权情况表》写明的面积为准，估价人员未作实地丈量。

三、估价的假设和限制条件

(一) 一般假设

1、本评估报告建立在估价委托人提供所有文件、资料真实、准确、完整、客观基础上，为估价委托人指定的评估对象在价值时点的市场价值。我们审慎检查了估价委托人提供的《不动产产权情况表》及其它相关资料（复印件），但未能核查其资料原件，并未能向政府有关部门进行核实。在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，本次估价假定估价委托人提供的资料是合法、真实、准确、完整的。估价人员及估价机构不对上述资料的合法、真实、准确、完整性负责。本次估价以上述资料所载的相关内容作为估价依据。

2、我们未获得估价对象的地块面积、建筑面积的测量专业意见，亦未对其进行专业测量。本次估价时我们以委托人提供的《不动产产权情况表》复印件中载明数据为准进行相关说明和测算。

3、我们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，并未进行结构测量和设备测试以确认估价对象是否存在结构性损害或其他缺陷；我们已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注。在无理由怀疑估价对象存在安全、环境污染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。

4、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) 交易双方是自愿地进行交易的；

(2) 交易双方是出于利己动机进行交易的；

(3) 交易双方是精明的、谨慎行事的，并且了解交易对象、知晓市场行情；

(4) 交易双方有较充裕的时间进行交易；

(5) 该房地产可以继续使用；

(6) 在此期间物业价值将保持稳定；

(7) 不考虑特殊买家的额外出价。

(二) 未定事项假设

估价对象无未定事项，本次评估无未定事项假设。

(三) 背离事实假设

在价值时点，估价对象已设立抵押权，本次估价不考虑该因素对估价对象已的影响，提请报告使用人注意该事项。

(四) 不相一致假设

估价对象不存在不相一致事项，故本估价报告无不相一致假设。

(五) 依据不足假设

估价委托人提供了权属证书的复印件，本次估价假设估价委托人提供的权属证书复印件及其记载信息合法、真实、准确、完整为估价前提。

(六) 估价报告使用限制

1、本估价报告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，不对其他用途负责。

2、本估价结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，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。

3、在估价报告使用期限或估价结果有效期内，估价报告或者估价结果未使用之前，如果估价对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，估价结果应当进行相应调整后才可使用。

4、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。

5、应当按照法律规定和估价报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用估价报告。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。

6、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。

7、使用本报告有关人士，如有疑问，可向本公司咨询，任何其它单位或个人意见不代表我公司对该物业价值之意见。如报告使用不当引起的任何法律、民事责任等与估价机构无关，同时，估价机构保留追究因报告使用不当给估价机构造成损失的法律 responsibility。

8、本估价报告包括致估价委托人函、估价师声明、估价的假设和限制条件、估价结果报告、估价技术报告、附件共六部分，必须完整使用方为有效，对使用本报告中部分内容而导致的损失，我公司不承担责任。

9、未经本公司同意，任何单位或个人不得将本报告的全部或部分内容在任何公开的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

10、本估价报告分为《房地产估价结果报告》和《房地产估价技术报告》；其中《房地产估价结果报告》提供委托方使用，《房地产估价技术报告》仅供估价机构存档之用。



四、房地产估价结果报告

(一) 估价委托人

名称：汕头市龙湖区人民法院

地址：汕头市黄河路 31 号

联系电话：0754-88887074

邮政编码：515800

(二) 房地产估价机构

名称：广东瑞基资产评估土地房地产估价有限公司

法定代表人：谢镇华

住所：汕头市龙眼路 20 号泰联商厦十楼东侧 1002 房

统一社会信用代码：914405007270883063

资质等级：贰级

证书编号：粤房估备字贰 0400004

联系电话：0754—88525964

(三) 估价对象

1、名称及范围

估价对象为汕头市金砂东路长荣大厦十层 C 号房全套，建筑面积 310.58 m²，
分摊用地面积 31.15 m²的房地产。

2、权属状况

根据《不动产产权情况表》载明：该房地产权属证号为粤房地证字第

C0767192 号，权属人为陈少辉，档案号 L00780，地号为 307-00-03-006，单元号 440507005007GB00006F00010054，房屋取得方式为 2002 年 3 月购买，房屋用途为住宅，土地性质为国有建设用地使用权，土地来源为出让，土地用途为综合用地，竣工日期为 1994 年，终止日期为 2038 年 07 月 10 日。

上述房地产已于 2021 年 9 月 24 日由汕头市龙湖区人民法院 (2021) 粤 0507 执 249 号之二《执行裁定书》查封，并由 (2022) 粤 0507 执恢 64 号《司法评估委托书》委托评估。

3、实物状况分析

估价对象所在建筑物为龙湖区金砂东路长荣大厦，建筑结构为钢混框剪结构，总层数为 28 层。外墙面贴小方砖，配铝合金玻璃窗，整体外部观感普通。该建筑物配置有四部电梯。

估价对象位于该建筑物第十层 C 号房，大门为防火门、落地玻璃门，楼地面贴胶地板，内墙面刷乳胶漆，天花刷乳胶漆。室内水、电等设施配套齐全。估价对象面积适中，平面布局一般，整体采光、通风条件较好。

4、区位状况分析

估价对象所在区域为龙湖区金砂路北侧长荣大厦，东为华山路，南临金砂东路，西为金环路，北为榕江路。估价对象所处地理位置优势，交通便捷。周围有万象城、金海湾大酒店、君华海逸酒店、粤海大厦、中行汕头分行、工行汕头分行、嘉信大厦、友谊国际大厦及幸福里雅园、星光华庭、君悦华庭等住宅小区。该区域各项生活、商业、教育等设施配套齐全。

(四) 估价目的



为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

(五) 价值时点

本次评估在委托人及相关工作人员的陪同下，于 2022 年 4 月 15 日对涉执房地产进行现场勘查，故以现场勘查日期作为本次评估的价值时点，即价值时点为 2022 年 4 月 15 日。

(六) 价值类型

本次估价的价值类型为市场价值，市场价值即是在现实权利状况下，以及公开市场假设条件下，于价值时点最可能形成的价格。

(七) 估价依据

本次评估依据国家、广东省和汕头市人民政府及其有关部门颁布的法律规定和政策性文件以及评估房地产的具体资料，主要有：

1、法律、法规和政策文件

(1) 《中华人民共和国城市房地产管理法》（主席令第 32 号 2019 年 8 月 26 日修改）；

(2) 《中华人民共和国土地管理法》（主席令第 32 号 2019 年 8 月 26 日修改）；

(3) 《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用过，自 2021 年 1 月 1 日起施行）；

(4) 《中华人民共和国城乡规划法》（主席令第 74 号 2008 年 1 月 1 日起实施）；

(5) 《中华人民共和国资产评估法》（自 2016 年 12 月 1 日起施行）；

2、技术规程

- (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) 《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（中房学〔2021〕37号，自2021年9月1日起施行）。

3、估价委托人提供的资料

- (1) 《司法评估委托书》；
- (2) 《不动产产权情况表》等相关资料复印件；

4、其他资料

- (1) 估价人员现场勘察调查获得的实况和资料；
- (2) 当地近期房地产市场交易资料及技术参数；
- (3) 估价机构及估价人员掌握的其他相关信息资料。

（八）估价原则

- 1、遵循独立、客观、公正的原则，评估价值应为对各方的估价利害关系人均是公平合理的价值或价格；
- 2、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、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、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、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；

（九）估价方法

根据《房地产估价规范》，估价对象同类房地产有较多交易的，应选用比较法；估价对象或其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。

本项目为房地产市场价值评估，根据市场调查，估价对象所在区域的房地产交易市场较活跃，同类型的房地产交易案例较多，适宜用比较法进行评估；收益法是通过收益测算市场价值的计算方法，全国及本地房地产市场均不同程度存在租金较低、租售倒挂现象，故收益法不是最适宜的方法；估价对象作为住宅用房，其市场价值大于以各成本累加为基础的积累结果，故成本法不适宜；估价对象为已建成房地产，不具有开发或再开发潜力，故假设开发法不适宜。

经综合分析，本项目采用比较法进行评估。

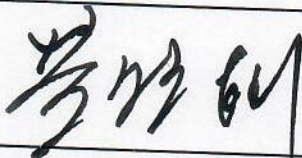
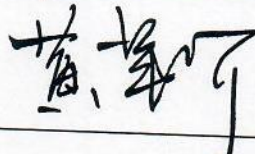
比较法就是依据替代原理，将估价对象与在价值时点近期有过交易的类似房地产进行比较，并对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象在价值时点的客观合理价值的方法。



(十) 估价结果

经过评估，估价委托人委估的位于汕头市金砂东路长荣大厦十层 C 号房全套，建筑面积为 310.58 m²的房地产于价值时点 2022 年 4 月 15 日市场价值为 CNY2,143,000.00 元，大写：人民币贰佰壹拾肆万叁仟元正。

(十一) 注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
黄晓彬	4420050157		2022 年 4 月 22 日
黄翠竹	4420040143		2022 年 4 月 22 日

(十二) 实地查勘期

2022 年 4 月 15 日

(十三) 估价作业期

2022 年 4 月 15 日至 2022 年 4 月 22 日。

(十四) 估价报告书应用的有效期

本估价报告书应用的有效期自报告书出具之日起一年内有效。

广东瑞基资产评估土地房地产估价有限公司

2022 年 4 月 22 日





五、附 件

- (一) 房产评估明细表
- (二) 估价对象现场照片
- (三) 估价对象位置示意图
- (四) 《司法评估委托书》及《执行裁定书》（复印件）
- (五) 《不动产产权情况表》（复印件）
- (六) 房地产评估机构《营业执照》（复印件）
- (七) 房地产评估机构备案证书及注册房地产估价师资格证书（复印件）

估价对象相片



估价对象位置图



粤瑞基房估字[2022]第273号

汕头市龙湖区人民法院

司法评估委托书

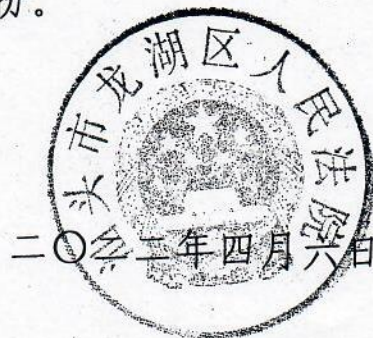
(2022)粤0507执恢64号

广东瑞基资产评估土地房地产估价有限公司:

我院在执行申请人罗文雄与被执行人陈少辉民间借贷纠纷一案过程中,需对陈少辉名下位于汕头市金沙东路104号金龙大厦A、B幢8层B、B1号房(478.85m²)的房地产及位于汕头市金沙东路长荣大厦十层C号房全套(310.58m²)的房地产进行评估。

依据有关规定,现委托你司对上述事项进行评估,请在接受委托三十个工作日内完成评估工作并将书面评估报告及时报送我院。

注:送我院评估报告书8份。



委托单位联系人:辛晓如联系电话0754-82771572,陈君宏(主办人)联系电话0754-8887224。

附:(2021)粤0507执249号之二执行裁定书、不动产权情况表复印件2份。

广东省汕头市龙湖区人民法院

执行裁定书

(2021)粤0507执249号之二

申请执行人罗文雄，男，汉族，1982年1月28日生，住汕头市龙湖区珠池街道中山路中泰花园34栋504房，公民身份号码440508198201282611。

委托代理人林达祺，广东泛尔律师事务所律师。

委托代理人黄静吟，广东泛尔律师事务所律师。

被执行人陈少辉，男，汉族，1965年2月3日生，住深圳市宝安区宝城上川路40号15栋306房，公民身份号码440306196502030079。

本院在执行申请执行人罗文雄与被执行人陈少辉民间借贷纠纷一案中，依据已经生效的(2020)粤0507民初1051号民事判决向被执行人陈少辉发出执行通知书，责令被执行人陈少辉履行上述判决确定的义务。期届，被执行人陈少辉未履行义务。经查，被执行人陈少辉名下位于汕头市金砂路104号金龙大厦A、B幢B幢8层B、B1号房、位于汕头市海滨路金港广场1区2幢1305号房全套、位于汕头市海滨路金港广场1区2幢1405号房全套、位于汕头市金砂东路长荣大厦十层C号房全套的房地产为本案抵押物。现依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百四十四条的规定，裁定如下：

一、拍卖、变卖被执行人陈少辉名下位于汕头市金砂路104

不动产权情况表

现状数据。已被查封。已被抵押。

受理编号： 110013821

权证号	粤房地证字第C0767192号	档案号	L00780	
权属人	陈少辉	身份证号	440306196502030079	
座落	金砂东路长荣大厦十层C号房全套			
地 号	307-00-03-006	单元号	440507005007GB00006F00010054	
土地性质	国有建设用地使用权	土地批准文号		
土地来源	出让			
独自使用面积		建筑结构	钢筋混凝土结构	
建筑占地面积	3673.61m ²	房屋取得方式	2002年3月购买	总层数 28
分摊面积	31.15m ²	建筑面积	36273.63m ²	
共用地面积	3638.47m ²	竣工日期	1994年	
终止日期	2038-07-10	房产面积	310.58m ²	
土地用途	综合	房屋用途	住宅	
共有人				
附记				
预告	受理编号	证明号		
	义务人	权利人		
异议	权利人	受理编号		
	登记时间	证明号		
地役权	权利人	受理编号		
	登记时间	证明号		
抵押情况	受理编号：S201901180252；抵押人：陈少辉；抵押权人：罗文雄；权利价值：1708190；抵押范围：十层C号房；他项权证号：粤(2019)汕头市不动产证明第0131378号；登记日期：2019-01-21；			
查封情况	(1) 受理编号：S201910210093-1；查封文号：(2019)粤03执2652号；来文单位：深圳市中级人民法院；查封编号：C201901957；来文日期：2019-10-21；查封期限：2019-10-21至2022-10-21；查封范围：查封：金砂东路长荣大厦十层C号房全套； (2) 受理编号：S202012100277-1；查封文号：(2020)粤0391执3508号；来文单位：深圳前海合作区人民法院；查封编号：C202001755；来文日期：2020-12-10；查封期限：至；查封范围：轮候查封：金砂东路长荣大厦十层C号房全套；			

(本表无档案馆或登记部门及经办人签章无效)



查询日期： 2021-02-02 15:14:25



营业执照

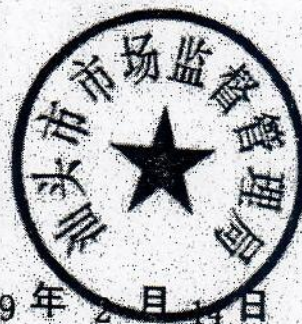
(副本) (副本号:1-1)

统一社会信用代码914405007270883063

名称	广东瑞基资产评估土地房地产估价有限公司
类型	有限责任公司(自然人投资或控股)
住所	汕头市金平区龙眼路20号泰联商厦十楼东侧1002房
法定代表人	谢镇华
注册资本	人民币肆佰万元
成立日期	2001年03月21日
营业期限	长期
经营范围	土地评估中介; 房地产价格评估; 资产评估。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动。)



登记机关



2019年2月14日



房地产估价机构备案证书

证书编号：粤房估备字贰0400004

企业名称：广东瑞基资产评估土地房地产估价有限公司

统一社会信用代码：914405007270883063

法定代表人：谢镇华

注册地址：汕头市金平区龙眼路20号泰联商厦十楼东侧1002房

有效期：至2024年04月01日

备案等级：贰级



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07月01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.



No. 00213143

姓名 / Full name

黄晓彬

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

362323197203130232

注册号 / Registration No.

4420050157

执业机构 / Employer

广东瑞基资产评估土地房地产估价有限公司

有效期至 / Date of expiry

2024-02-21

持证人签名 / Bearer's signature

黄晓彬



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. 00213142

姓名 / Full name

黄翠竹

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

440501197310090126

注册号 / Registration No.

4420040143

执业机构 / Employer

广东瑞基资产评估土地房地产估价有限公司

有效期至 / Date of expiry

2024-02-21

持证人签名 / Bearer's signature

黄翠竹



汕头市瑞基资产评估土地房地产估价有限公司
广东瑞基资产评估土地房地产估价有限公司

经营范围

- ※ 单项资产评估、整体资产评估、项目评估
- ※ 审计、验资、清算
- ※ 土地、房地产估价
- ※ 税务咨询、鉴证服务

地址：汕头市龙眼路20号泰联商厦10楼
TEL: 88541886、88525964、88524600、88524060、88524969
FAX: 0754-88538964 E-MAIL: zhongrui128@126.com