

广东华乾房地产土地资产评估有限公司

《房地产估价报告》

房地产估价报告

估价项目名称：汕头市潮阳区和平镇新和居委广汕公路和平路段 910、912 号
及汕头市潮阳区和平镇新和居委广汕公路和平路段 914 号共二
套房地产市场价格评估

估价委托人：汕头市潮阳区人民法院

房地产估价机构：广东华乾房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：李连运 谢平伟

估价报告出具日期：二〇二二年五月二十五日

估价报告编号：华乾（房估）字[2022]第 05030 号

广东华乾房地产土地资产评估有限公司

《房地产估价报告》

致估价委托人函

汕头市潮阳区人民法院：

承蒙委托，我公司对汕头市潮阳区和平镇新和居委广汕公路和平路段 910、912 号及汕头市潮阳区和平镇新和居委广汕公路和平路段 914 号的市场价值进行了评估，现将估价结果报告如下：

估价对象：

估价对象中汕头市潮阳区和平镇新和居委广汕公路和平路段 910、912 号，根据估价委托人提供的《房地产权证》（粤房地证字第 C5375479 号）、《集体土地使用证》（潮阳集用（2007）字第 0524111302274 号），估价对象权属人为王德群，房屋建筑面积为 807.20 平方米，总层数 6 层，估价对象位于全幢，房屋用途为住宅，土地用途为住宅，土地使用权类型为划拨，土地性质为集体建设用地使用权，土地使用权面积为 120 平方米，土地使用权终止日期无证载。

估价对象中汕头市潮阳区和平镇新和居委广汕公路和平路段 914 号，根据估价委托人提供的《房地产权证》（粤房地证字第 C5375431 号）、《集体土地使用证》（潮阳集用（2007）字第 0524111302273 号），估价对象权属人为范惠琴，房屋建筑面积为 520.66 平方米，总层数 6 层，估价对象位于全幢，房屋用途为住宅，土地用途为住宅，土地使用权类型为划拨，土地性质为集体建设用地使用权，土地使用权面积为 60 平方米，土地使用权终止日期无证载。

估价目的：

本次估价目的系为法院司法鉴定提供参考而评估房地产价值。

价值时点：

2022 年 4 月 16 日（实地勘查日）。

价值类型：

本估价报告出具的价值是指估价对象于价值时点 2022 年 4 月 16 日，对应符合前述假设和限制条件下、最高最佳利用情况下所能体现的市场价值。

市场价值，即在公开市场上最可能实现的价格。公开市场，即在该市场上交易双方进

广东华乾房地产土地资产评估有限公司

《房地产估价报告》

行交易的目的在于最大限度地追求经济利益，并掌握必要的市场信息，有较充裕的时间进行交易，对交易对象具有必要的专业知识，交易条件公开并不具有排它性。

估价方法：

成本法、收益法。

估价结果：

估价人员根据估价目的和国家有关房地产估价的规范、规定，遵循估价原则，按照估价程序，在认真分析现有资料和对未来市场进行分析预测的基础上，经过周密的测算，并结合估价经验与对影响房地产价值因素的分析，确定估价对象于价值时点估价结果均为单价 3751 元/平方米，总价 4,981,400 元(大写人民币肆佰玖拾捌万壹仟肆佰元整)，具体详见《估价结果明细表》。

估价结果明细表

| 序号 | 权属人 | 地址及位置 | 建筑面积 (m ²) | 土地用途 | 土地性质 | 单价 (元/m ²) | 市场价值 (元) | 应补交的出让金 (元) | 价值 (元) | 备注 |
|----|-----|---------------------------------|------------------------|------|-----------|------------------------|-----------|-------------|-----------|----|
| 1 | 王德群 | 汕头市潮阳区和平镇新和居委广汕公路和平路段 910、912 号 | 807.20 | 住宅 | 集体建设用地使用权 | 3,800 | 3,067,400 | 43,000 | 3,024,400 | |
| 2 | 范惠琴 | 汕头市潮阳区和平镇新和居委广汕公路和平路段 914 号 | 520.66 | 住宅 | 集体建设用地使用权 | 3,800 | 1,978,500 | 21,500 | 1,957,000 | |
| 合计 | | | 1327.86 | - | - | - | 5,045,900 | 64,500 | 4,981,400 | |

特别提示：欲了解估价对象的权益状况、实物状况、区位状况等全面情况，请认真阅读估价报告书全文并提请报告使用者注意本报告的估价假设前提和限制条件，特此函告。

广东华乾房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：

二〇二二年五月二十五日



广东华乾房地产土地资产评估有限公司

《房地产估价报告》

目录

| | |
|---|----|
| 估价师声明..... | 1 |
| 估价假设和限制条件..... | 2 |
| 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..... | 6 |
| 六、价值类型..... | 6 |
| 七、估价原则..... | 6 |
| 八、估价依据..... | 7 |
| 九、估价方法..... | 8 |
| 十、估价结果..... | 8 |
| 十一、注册房地产估价师..... | 9 |
| 十二、实地勘察期..... | 9 |
| 十三、估价作业期..... | 9 |
| 附件..... | 10 |
| 一、估价对象位置示意图..... | 10 |
| 二、估价对象现场照片..... | 10 |
| 三、《房地产权证》（粤房地证字第 C5375479 号）、（粤房地证字第 C5375431 号）..... | 10 |
| 四、《集体土地使用证》（潮阳集用（2007）字第 0524111302274 号）、..... | 10 |
| （潮阳集用（2007）字第 0524111302273 号）..... | 10 |
| 五、《执行裁定书》（（2022）粤 0513 执 182 号之一）..... | 10 |
| 六、《评估委托书》（（2022）粤 0513 执 182 号）..... | 10 |
| 七、估价机构营业执照复印件..... | 10 |
| 八、估价机构资质证书复印件..... | 10 |
| 九、估价人员资质证书复印件..... | 10 |

广东华乾房地产土地资产评估有限公司

《房地产估价报告》

估价师声明

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和潜在的利益，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，撰写估价报告。

5、注册房地产估价师已对现场进行了勘查。

6、无其他专业人士对本次评估提供帮助。

广东华乾房地产土地资产评估有限公司

《房地产估价报告》

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) 交易双方都具有完全市场信息，买卖双方不因任何利益关系抬高或降低房地产交易价格。

(3) 估价人员对估价委托人提供的估价对象的权属、面积、用途等资料进行了检查，但未能对权属证原件进行了核查，本次评估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。

(4) 评估面积依据估价委托人提供的《房地产权证》、《集体土地使用证》记载的为准，经过实地目测大体相当，但房地产估价师未进行专业测量。

(5) 本次估价对房屋安全、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，估价人员无理由怀疑建筑物存在安全隐患，假定建筑无基础、结构等方面的重大问题。

2、未定事项假设

无未定事项假设。

3、背离事实假设

根据委托方提供的《执行裁定书》（（2022）粤0513执182号之一），估价对象均已被查封。根据本次评估目的，本次评估假设估价对象为完全产权下的价值，未考虑查封因素对估价对象价格的影响。

4、不相一致假设

无不相一致假设。

5、依据不足假设

无依据不足假设。

6、估价报告使用限制

广东华乾房地产土地资产评估有限公司

《房地产估价报告》

(1) 本估价报告应用的有效期为报告出具之日起一年，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) 本估价报告仅为法院司法鉴定提供市场价值参考依据，不对其他用途负责，若改变用途或估价目的，需另行评估，请报告使用者注意。

(3) 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。

(4) 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。

(5) 本报告由广东华乾房地产土地资产评估有限公司负责解释。

7、特殊事项说明

经现场勘察，估价对象 910、912 号与 914 号打通为一体使用，本次评估为整体测算，已将上述情况对评估结果的影响考虑在内。

广东华乾房地产土地资产评估有限公司

《房地产估价报告》

估价结果报告

一、估价委托人

委托人：汕头市潮阳区人民法院

二、房地产估价机构

机构名称：广东华乾房地产土地资产评估有限公司

地址：汕头市金平区长平路 93 号（华乾大厦）704 号房之一

法定代表人：谢平伟

电话：0754-88304656

资质等级：贰级

证书编号：粤房估备字贰 0400006

有效期限：2024 年 11 月 10 日止

三、估价目的

本次估价目的系为法院司法鉴定提供参考而评估房地产价值。

四、估价对象

估价对象中汕头市潮阳区和平镇新和居委广汕公路和平路段 910、912 号

1、估价对象财产范围

根据估价委托人提供的《房地产权证》（粤房地证字第 C5375479 号），《集体土地使用证》（潮阳集用（2007）字第 0524111302274 号），《执行裁定书》（（2022）粤 0513 执 182 号之一）等相关资料，纳入本次评估范围的估价对象为汕头市潮阳区和平镇新和居委广汕公路和平路段 910、912 号的住宅房地产，权属人为王德群，房屋建筑面积为 807.20 平方米，土地使用权面积为 120 平方米。本次估价结果包含分摊土地、与房产不可分割的满足其使用功能的水、电及配套的所有相关辅助设施（含内部固定装修及附属物的价值）。

2、土地基本状况

四至：东至其他用地，南至广汕公路，西至其他用地，北至区间路

形状：估价对象所在宗地土地形状规则

开发程度：已建成

广东华乾房地产土地资产评估有限公司

《房地产估价报告》

土地使用期限：无证载

3、建筑物基本状况

名称：估价对象为汕头市潮阳区和平镇新和居委广汕公路和平路段 910、912 号

楼层：总层数 6 层，估价对象位于全幢

朝向：南北向

建筑结构：钢筋混凝土结构

设施设备：水电设施齐全

新旧程度：建筑物无不均匀沉降，房屋承重结构构件和围护墙良好，墙面平整，外墙完损情况一般，门窗开启灵活程度一般，管道顺畅程度一般，房屋完损等级为基本完好房

装饰装修：估价对象与 914 号房打通使用，外墙贴马赛克，门窗为首层临广汕公路大门为卷闸门，出入大门为不锈钢防盗门、内木门，铝合金窗；室内装修为首层地面贴地砖，墙面及天花刷乳胶漆；第二层大厅、房间地面贴地砖，墙面及天花刷乳胶漆；厨房地面铺瓷砖，内墙贴墙砖，天花吊顶；卫生间地面铺瓷砖，内墙贴墙砖，天花吊顶，第三层至第五层为白坯，第六层地面贴地砖，墙面及天花刷乳胶漆。

估价对象中汕头市潮阳区和平镇新和居委广汕公路和平路段 914 号

1、估价对象财产范围

根据估价委托人提供的《房地产权证》（粤房地证字第 C5375431 号），《集体土地使用证》（潮阳集用（2007）字第 0524111302273 号），《执行裁定书》（（2022）粤 0513 执 182 号之一）等相关资料，纳入本次评估范围的估价对象为汕头市潮阳区和平镇新和居委广汕公路和平路段 914 号的住宅房地产，权属人为范惠琴，房屋建筑面积为 520.66 平方米，土地使用权面积为 60 平方米。本次估价结果包含分摊土地、与房产不可分割的满足其使用功能的水、电及配套的所有相关辅助设施（含内部固定装修及附属物的价值）。

2、土地基本状况

四至：东至其他用地，南至广汕公里，西至区间路，北至区间路

形状：估价对象所在宗地土地形状规则

开发程度：已建成

土地使用期限：无证载

3、建筑物基本状况

广东华乾房地产土地资产评估有限公司

《房地产估价报告》

名称：估价对象为汕头市潮阳区和平镇新和居委广汕公路和平路段 914 号

楼层：总层数 6 层，估价对象位于全幢

朝向：南北向

建筑结构：钢筋混凝土结构

设施设备：水电设施齐全

新旧程度：建筑物无不均匀沉降，房屋承重结构构件和围护墙良好，墙面平整，外墙完损情况一般，门窗开启灵活程度一般，管道顺畅程度一般，房屋完损等级为基本完好房

装修装饰：估价对象与 910、912 号打通使用，外墙贴马赛克，门窗为首层临广汕公路大门为卷闸门，出入大门为不锈钢防盗门、内木门，铝合金窗；室内装修为首层地面贴地砖，墙面及天花刷乳胶漆；第二层大厅、房间地面地面贴地砖，墙面及天花刷乳胶漆；厨房地面铺瓷砖，内墙贴墙砖，天花吊顶；卫生间地面铺瓷砖，内墙贴墙砖，天花吊顶，第三层至第五层为白坯，第六层地面地面贴地砖，墙面及天花刷乳胶漆。

五、价值时点

经委托方同意，本次价值时点设定为现场勘查日：二〇二二年四月十六日。

六、价值类型

本次估价采用市场价值。

市场价值，即在公开市场上最可能实现的价格。公开市场，即在该市场上交易双方进行交易的目的在于最大限度地追求经济利益，并掌握必要的市场信息，有较充裕的时间进行交易，对交易对象具有必要的专业知识，交易条件公开并不具有排它性。

七、估价原则

本次估价以独立、客观、公正为工作原则，以合法原则、价值时点原则、最高最佳利用原则、替代原则为操作性原则。

1、独立、客观、公正原则

要求注册房地产估价师和房地产估价机构站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方利害关系人均是公平合理的价值或价格。

2、合法原则

广东华乾房地产土地资产评估有限公司

《房地产估价报告》

要求评估价值是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

3、价值时点原则

评估价值应是估价对象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

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差应在合理范围内。

5、最高最佳利用原则

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、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

八、估价依据

1、本次估价所依据的有关法律、法规和政策文件

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

(2) 《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）

(3) 《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，2020年1月1日施行）

(4) 《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，2020年1月1日施行）

(5) 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（1998年12月27日国务院令第256号发布，2021年4月21日，《中华人民共和国土地管理法实施条例（修订草案）》通过）

(6) 《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）

2、技术标准

(1) 《房地产估价规范》【GBT 50291-2015】

(2) 《房地产估价基本术语标准》【GBT 50899-2013】

(3) 《房地产估价报告评审标准（试行）》

3、估价委托人提供的有关资料

(1) 《房地产权证》（粤房地证字第C5375479号）、（粤房地证字第C5375431号）

(2) 《集体土地使用证》（潮阳集用（2007）字第0524111302274号）、（潮阳集

广东华乾房地产土地资产评估有限公司

《房地产估价报告》

用（2007）字第 0524111302273 号）

（3）《执行裁定书》（（2022）粤 0513 执 182 号之一）

（4）《评估委托书》（（2022）粤 0513 执 182 号）

4、估价机构掌握的有关资料和估价人员实地勘查、调查所获取的资料等。

（1）估价对象区位、实物和权益状况的资料

（2）估价对象及其同类房地产的交易、收益、成本等资料

（3）对估价对象所在地区的房地产价值和价格影响的资料

（4）对房地产价值和价格有普遍影响的资料

九、估价方法

房地产估价方法有收益法、成本法、假设开发法和其他估价方法。

估价人员对邻近地区市场状况进行调查，周边交易类似物业成交较少，难以取得足够的案例，不适用比较法；周边出租案例较多，出租收益容易获取，故适宜采用收益法；估价对象所在区域在基准地价覆盖区之内，可通过基准地价修正法求取土地取得成本，建筑成本交易获取，建筑物重置价格也较容易求取，故适宜选用成本法；估价对象已建成，而假设开发法适用于未建的土地，故不适宜选用假设开发法。

收益法

收益法是通过预测估价对象的未来收益，利用合适的报酬率或资本化率、收益乘数将其转换为价值来求取估价对象价值的方法。

成本法

成本法是求取估价对象在估价时点的重置价格，然后扣除折旧，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

十、估价结果

估价人员根据估价目的和国家有关房地产估价的规范、规定，遵循估价原则，按照估价程序，在认真分析现有资料和对未来市场进行分析预测的基础上，经过周密的测算，并结合估价经验与对影响房地产价值因素的分析，确定估价对象于价值时点估价结果均为单价 3751 元/平方米，总价 4,981,400 元（大写人民币肆佰玖拾捌万壹仟肆佰元整），具体详见《估价结果明细表》。

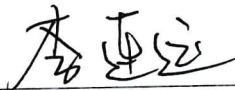
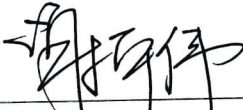
广东华乾房地产土地资产评估有限公司

《房地产估价报告》

估价结果明细表

| 序号 | 权属人 | 地址及位置 | 建筑面积 (m ²) | 土地用途 | 土地性质 | 单价 (元/m ²) | 市场价值 (元) | 应补交的出让金 (元) | 价值 (元) | 备注 |
|----|-----|---------------------------------|------------------------|------|-----------|------------------------|-----------|-------------|-----------|----|
| 1 | 王德群 | 汕头市潮阳区和平镇新和居委广汕公路和平路段 910、912 号 | 807.20 | 住宅 | 集体建设用地使用权 | 3,800 | 3,067,400 | 43,000 | 3,024,400 | |
| 2 | 范惠琴 | 汕头市潮阳区和平镇新和居委广汕公路和平路段 914 号 | 520.66 | 住宅 | 集体建设用地使用权 | 3,800 | 1,978,500 | 21,500 | 1,957,000 | |
| 合计 | | | 1327.86 | - | - | - | 5,045,900 | 64,500 | 4,981,400 | |

十一、注册房地产估价师

| 姓名 | 注册号 | 签名 | 签名日期 |
|-----|------------|--|------------|
| 李连运 | 4420200007 |  | 2022年5月25日 |
| 谢平伟 | 4420160007 |  | 2022年5月25日 |

十二、实地勘察期

二〇二二年四月十六日。

十三、估价作业期

二〇二二年四月十六日至二〇二二年五月二十五日。

广东华乾房地产土地资产评估有限公司

《房地产估价报告》


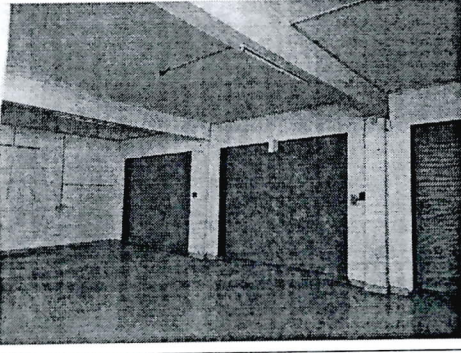



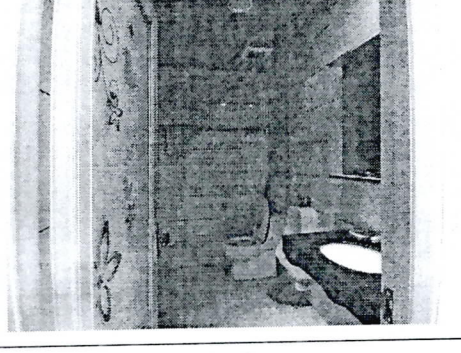
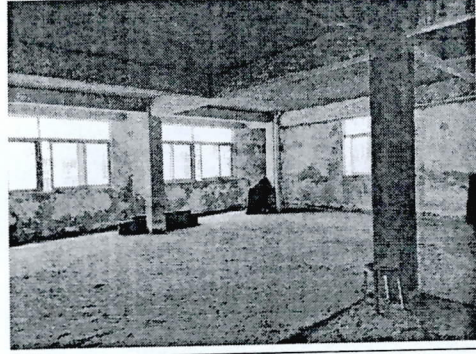
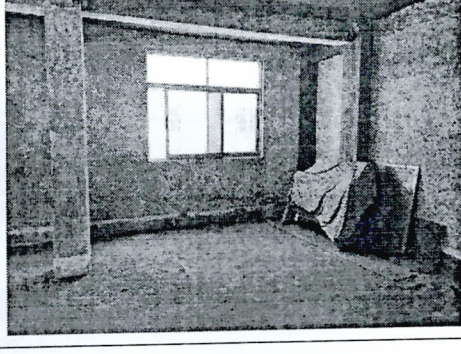
附 件

- 一、估价对象位置示意图
- 二、估价对象现场照片
- 三、《房地产权证》（粤房地证字第 C5375479 号）、（粤房地证字第 C5375431 号）
- 四、《集体土地使用证》（潮阳集用（2007）字第 0524111302274 号）、
（潮阳集用（2007）字第 0524111302273 号）
- 五、《执行裁定书》（（2022）粤 0513 执 182 号之一）
- 六、《评估委托书》（（2022）粤 0513 执 182 号）
- 七、估价机构营业执照复印件
- 八、估价机构资质证书复印件
- 九、估价人员资质证书复印件

广东华乾房地产土地资产评估有限公司



《房地产估价报告》

估价对象照片

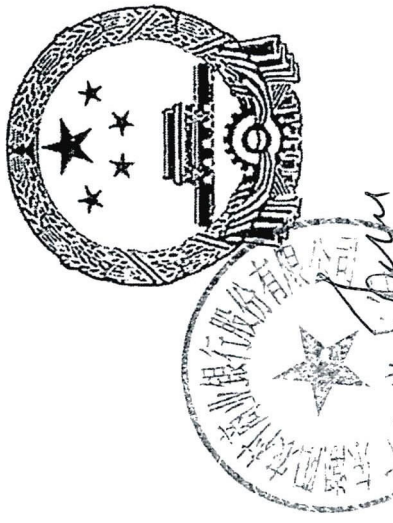
| | |
|---|--|
|  |  |
| 外貌 | 室内状况 |
|  |  |
| 室内状况 | 室内状况 |
|  |  |
| 室内状况 | 室内状况 |
|  |  |
| 室内状况 | 室内状况 |

广东华乾房地产土地资产评估有限公司

《房地产估价报告》

| | |
|---|--|
|  |  |
| 室内状况 | 室内状况 |
|  |  |
| 室内状况 | 室内状况 |
|  |  |
| 室内状况 | 室内状况 |
|  |  |
| 临路状况 | 临路状况 |

根据《中华人民共和国城市房地
产管理法》和《广东省城镇房地产权
登记条例》规定，为保护房屋所有权
及其所占土地使用权的权利人的合
法权益，对权属人申请登记本证所列
房地产，经审查属实，特发此证。



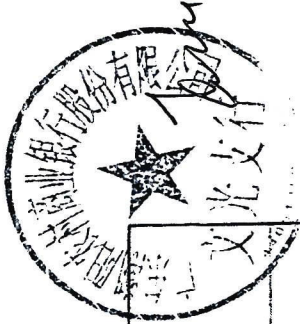
房地产权证



1F10C7651

粤房地证字第 C 5375479 号





| | | | |
|-------------------------|---|------|------|
| 土地 | 地号 | 图号 | 土地等级 |
| 用途 | 用途住宅 | | |
| 使用类型 | 使用权划拨 | 终止日期 | |
| 使用面积 | 壹佰贰拾 | | 平方米 |
| 占地面积 | 壹佰贰拾 | | 平方米 |
| 共有(用)人 | | | 平方米 |
| 权证号 | 潮阳区规划与国土资源局 潮阳农房用(2007)字第052411302274号 权证号: 共有(用)人: 共有(用)权证号: | | |
| 土地用途: 共有(用)人: 共有(用)权证号: | | | |
| 缴纳情况: 契税: 税率: | | | |



| | | | |
|----------|----------------------------|---------|------|
| 权利人 | 王德群 | | |
| 身份证号码 | 44052419620224583X | 国籍 | 中国 |
| 房屋所有来源 | 2005年新建 | 房屋用途 | 住宅 |
| 占有房屋份额 | 全部, 807.20m² | 房屋所有性质 | 私有房产 |
| 土地用途来源 | 划拨 | 土地使用权性质 | 划拨 |
| 房地座落 | 汕头市潮阳区和平路910、912号 坐北朝南 | | |
| 建筑结构 | 钢筋混凝土结构 | 竣工日期 | 2005 |
| 层数 | 6 | | |
| 建筑面积 | 680.00 | | 平方米 |
| 其中住宅建筑面积 | | | 平方米 |
| 其中套内建筑面积 | | | 平方米 |
| 归属 | 名称: 王德群 电话: 13510921111 | | |





- 1、带天面凉亭一个建筑面积16.94平方米。
- 2、天面盘楼一间建筑面积23平方米。

附

记

登记字号

潮和私字B0700264号



登记机关：

登记日期： 2008年 1月 3日

他 地 以 前

根据《中华人民共和国城市房地
产管理法》和《广东省城镇房地产
登记条例》规定，为保护房屋所有权
及其所占土地使用权的权利人的合
法权益，对权属人申请登记本证所列
房地产，经审查属实，特发此证。



房地产权证

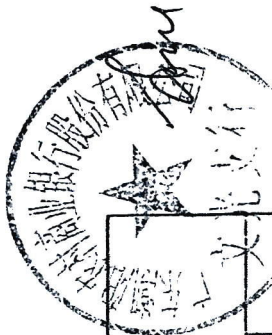


181007952



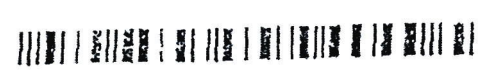
粤房地证字第 C 5375431 号

Handwritten signature

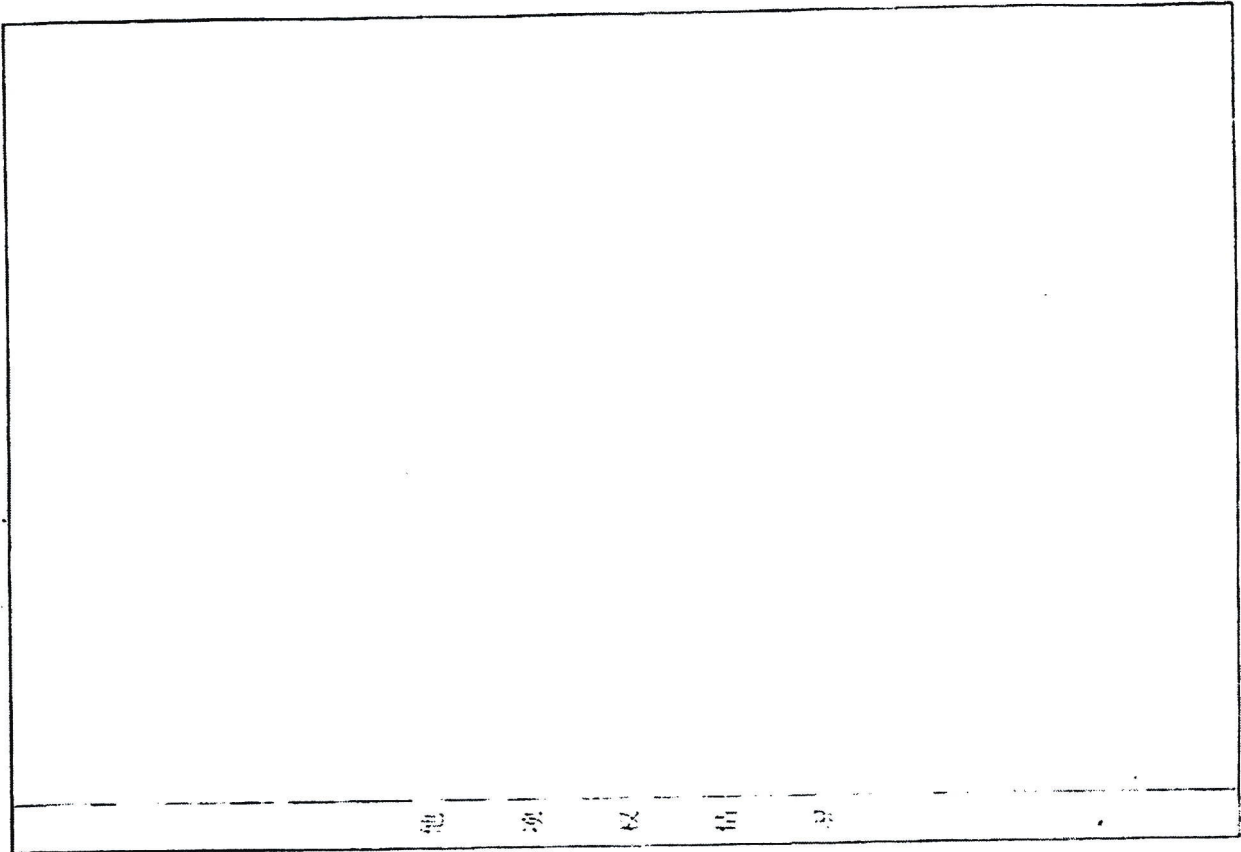


| | | | |
|--|-------------------------|---------|------------|
| 人 范惠琴 | | 国籍 | 中国 |
| 份 证 码 | 440524196308015821 | | |
| 房 屋 所 有 权 来 源 | 2005年新建 | | |
| 占 有 房 屋 额 份 | 房屋用途 | 房屋所有权性质 | 住宅 私有房产 |
| 土 地 使 用 权 来 源 | 面积 520.66m ² | 土地使用权性质 | 出让 |
| 房地座落 汕头市潮阳区和平镇新和康委广汕公路和平路段 914号 坐北朝南 | | | |
| 建 筑 结 构 | 钢筋混凝土结构 | | |
| 层 数 | 6 | 竣工日期 | 2005年 |
| 建 基 面 积 | 平方米 | | |
| 建 筑 面 积 | 平方米 | | |
| 其 中 住 宅 建 筑 面 积 | 平方米 | | |
| 其 中 套 内 建 筑 面 积 | 平方米 | | |
| 四 至 界 址 | 东：... 南：... 西：... 北：... | | |

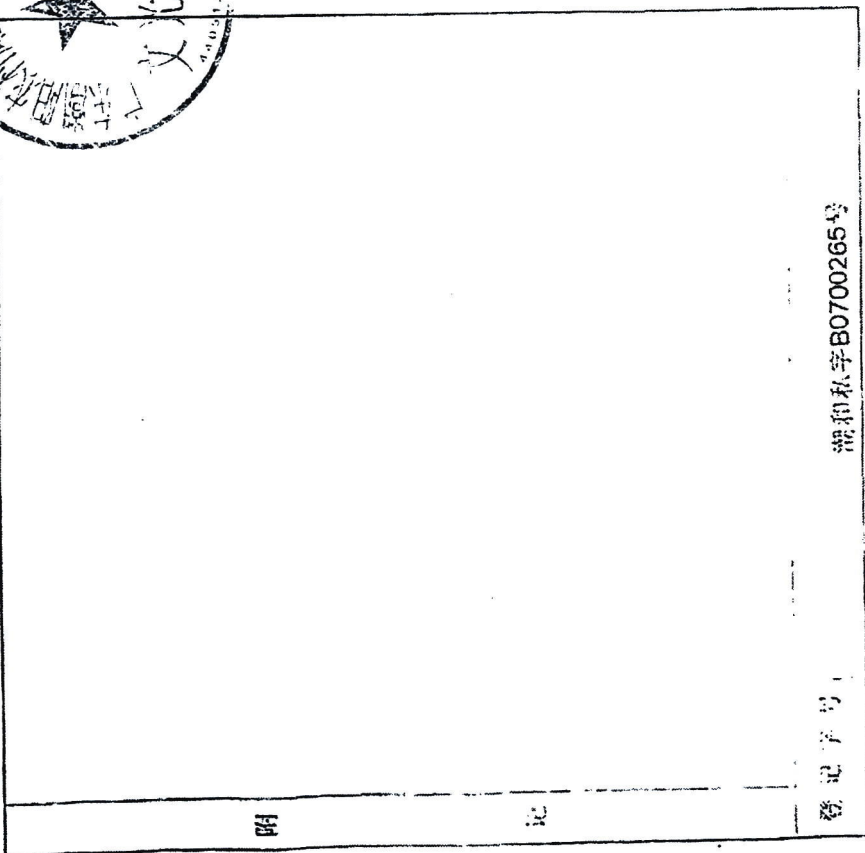
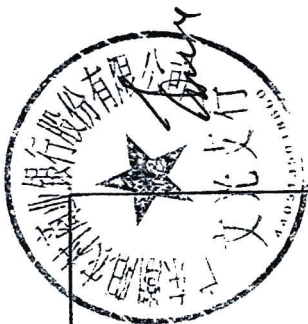
| | | | |
|---------------------|----------------------------|---------|-----|
| 地 号 | 图 号 | 图 号 | 图 号 |
| 用 途 | 住宅 | 土地等级 | |
| 使 用 权 类 型 | 划拨 | 终止日期 | |
| 使 用 权 积 | 陆拾 | 平方米 | |
| 用 积 | 陆拾 | 平方米 | |
| 共 积 | | 平方米 | |
| 使 用 权 号 | 潮阳集用(2007)字第0524111302273号 | | |
| 证 号 | 填证号 | | |
| 注 册 证 号 | 积类 | | |
| 具 有 (用) 人 | 具有房屋所有权 | | |
| 具 有 (用) 人 | 具有(用)权证号 | | |
| 房 地 产 具 有 (用) 情 况 | | | |
| 纳 税 情 况 | 契 价: | 元, 种 类: | 元. |
| | 税 率: | | 纳 税 |



Handwritten signature or initials.



他 次 权 信 号



附 记

登记号

湖和私字B0700265号



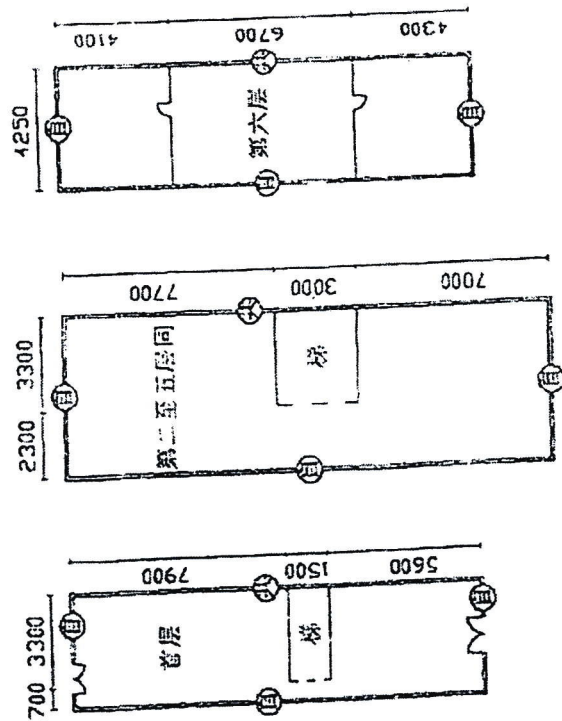
登记机关:

登记日期: 2008年 1月 3日

宗地地圖



房屋平面圖

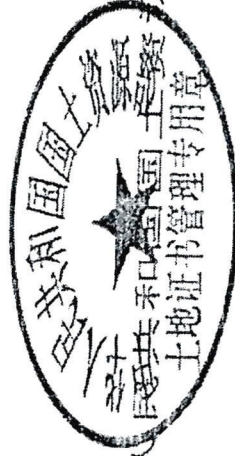


比例: 1:220



2007 (2007) 字第05244113027号

集体土地使用证



中华人民共和国国土资源部 原部制

Nº 010117387 简

2007.11.20



农民集体所有的土地依法用于非农业建设的，由县级人民政府登记造册，核发证书，确认建设用地使用权

——《中华人民共和国土地管理法》第十二条

依法改变土地权属和用途的，应当办理土地变更登记手续

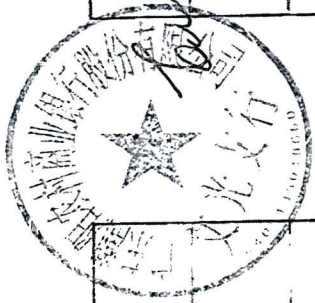
——摘自《中华人民共和国土地管理法》第十四条

依法登记的土地的所有权和使用权受法律保护，任何单位和个人不得擅自侵犯

——摘自《中华人民共和国土地管理法》第十四条

根据国家法律、法规及政策规定，由土地使用者申请，经调查审定，准予登记，发给此证。

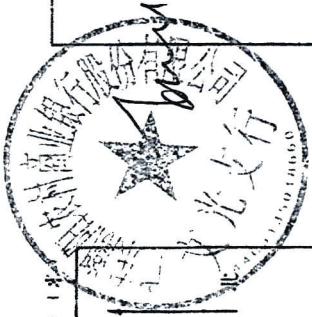




| | | | |
|----------|-------------------|------|------|
| 土地使用者 | 王德群 | | |
| 土地所有者 | 和平镇新和居委会 | | |
| 座落 | 新城之岭公路910号. 910号. | | |
| 地号 | 图号 | 土地等级 | 终止日期 |
| 用途 | 住宅 | | |
| 使用权类型 | 划拨 | | |
| 使用权面积 | 壹佰贰拾平方米 | | |
| 其中共用分摊面积 | | | |
| 填证机关 | | | |

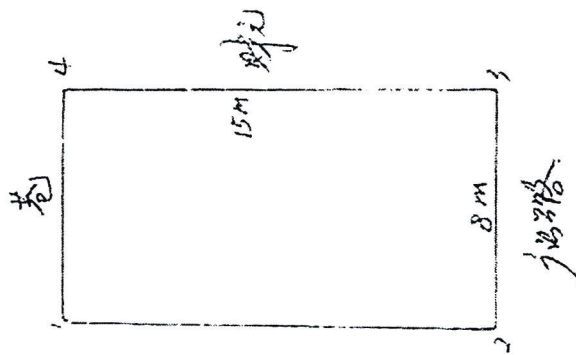
| | |
|----|--|
| 日期 | |
| 记事 | |
| 内容 | |

注明边长



注 意 事 项

- 一、本证是土地使用权的法律凭证，必须由土地使用者持有。
- 二、凡土地登记内容发生变更及土地他项权利设定、变更、注销的，持证人及有关当事人必须按照有关规定申请办理变更土地登记。本证不得用于土地使用权抵押、转让等。
- 三、本证记载的内容以上地行政主管部门土地登记卡登记的内容为准。
- 四、本证实行定期验证制度，持证人应按规定主动向土地行政主管部门交验本证。



范春琴

比例尺: 200

濮阳 集用(2007)字第052411302273号

集体土地使用证



中华人民共和国国土资源部制

土地证书管理专用章

№ 010117386 简

邵登川

农民集体所有的土地依法用于非农业建设的，由县级人民政府登记造册，核发证书，确认建设用地使用权

——摘自《中华人民共和国土地管理法》第五十一条

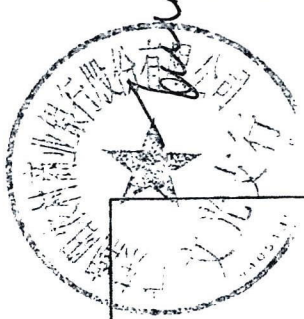
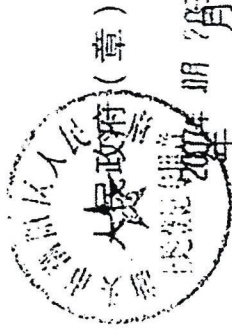
依法改变土地权属和用途的，应当办理土地变更登记手续

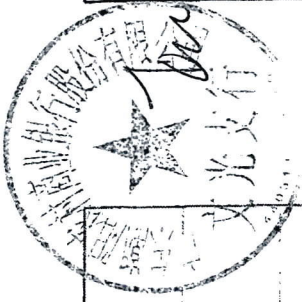
——摘自《中华人民共和国土地管理法》第六十一条

依法登记的土地的所有权和使用权受法律保护，任何单位和个人不得侵犯

——摘自《中华人民共和国土地管理法》第六十二条

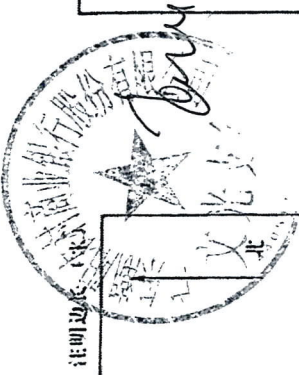
根据国家法律、法规及政策规定，由土地使用者申请，经调查审定，准予登记，发给此证。





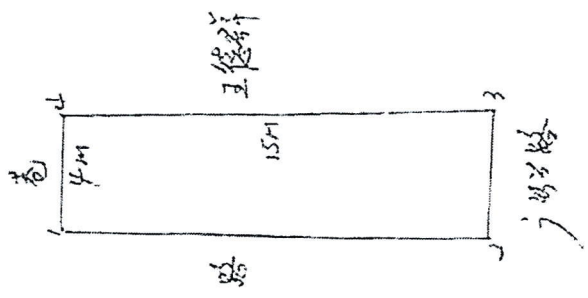
| | | | |
|----------|----------|------|--|
| 土地使用者 | 范惠琴 | | |
| 土地所有者 | 解州镇新民居小区 | | |
| 座落 | 新城之路914号 | | |
| 地号 | 图号 | | |
| 用途 | 住宅 | 土地等级 | |
| 使用权类型 | 划拨 | 终止日期 | |
| 使用面积 | 陆拾玖方米 | | |
| 其中共用分摊面积 | | | |
| 填证机关 | | | |

| | |
|-------|--|
| 日期 | |
| 记 内 容 | |
| 事 实 | |



注明边长

附 图 地 址 式



比例尺: 200

注 意 事 项

- 一、本证是土地使用的法律凭证，必须由土地使用者持有。
- 二、凡土地登记内容发生变更及土地他项权利设定、变更、注销的，持证人及有关单位必须按照有关规定申请办理变更土地登记。本证不得用于土地使用权抵押、转让等。
- 三、本证记载的内容以上地行政主管部门土地登记卡登记的内容为准。
- 四、本证实行定期验证制度，持证人应按规定主动向土地行政主管部门交验本证。

广东省汕头市潮阳区人民法院

执行裁定书

(2022)粤0513执182号之一

申请执行人：广东潮阳农村商业银行股份有限公司文光支行。

住所地：汕头市潮阳区文光街道水门路府东庄E幢（一至三层）。

负责人：张克佳，该支行行长。

被执行人：王德群，男，汉族，1962年2月24日出生，住汕头市潮阳区和平镇凤皋北门二巷42号102房，公民身份号码44052419620224583X。

被执行人：范惠琴，女，汉族，1963年8月1日出生，住汕头市潮阳区和平镇凤皋北门二巷42号102房，公民身份号码440524196308015821。

本院在执行广东潮阳农村商业银行股份有限公司文光支行与王德群、范惠琴金融借款合同纠纷一案中，依据已经发生法律效力的广东省汕头市潮阳区人民法院（2021）粤0513民初2313号民事判决书，依法向被执行人王德群、范惠琴发出执行通知书，责令其应在本院规定的期限内履行生效法律文书确定的义务，偿还申请执行人广东潮阳农村商业银行股份有限公司文光支行借款294万元及利息，并应缴纳案件受理费15160元，但二被执行人没有履行。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百五十一条、《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民事诉讼法〉的解释》第四百八十七条和《最高人民法院关于人民法院民事执行中查封、扣押、冻结财产的规定》第二十四条、第二十七条的规定，裁定如下



下：

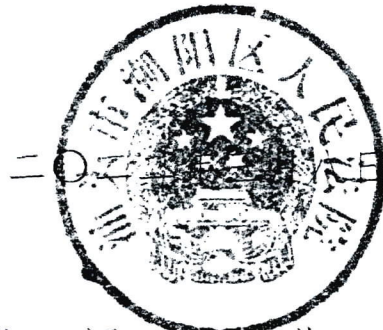
一、查封被执行人王德群址于汕头市潮阳区和平镇新和居委广汕公路和平路段 910、912 号的房地产（《房地产权证》号列：粤房地证字第 C5375479）及该房产占用的土地使用权（《集体土地使用证》号列：潮阳集用（2007）字第 0524111302274 号）。查封期间任何人不得擅自处分及设定权利负担。

二、查封被执行人范惠琴址于汕头市潮阳区和平镇新和居委广汕公路和平路段 914 号的房产（《房地产权证》号列：粤房地证字第 C5375431）及该房产占用的土地使用权（《集体土地使用证》号列：潮阳集用（2007）字第 0524111302273 号）。查封期间任何人不得擅自处分及设定权利负担。

三、查封期限自本裁定送达之日起三年，期届仍需继续查封的，申请执行人应当于期限届满前十五日内向本院提出书面申请。逾期不办理的，则查封的效力将于期限届满后消灭。

本裁定书送达后立即生效。

审 判 长 张淑创
审 判 员 姚松辉
审 判 员 朱子龙



本件与原件校对无异

书 记 员 黄 樱

广东省汕头市潮阳区人民法院

评估委托书

(2022) 粤 0513 执 182 号

广东华乾房地产土地资产评估有限公司：

本院在执行申请执行人广东潮阳农村商业银行股份有限公司文光支行与被执行人王德群、范惠琴金融借款合同纠纷一案中，已依法裁定查封 1. 被执行人王德群址于汕头市潮阳区和平镇新和居委广汕公路和平路段 910、912 号的房地产（《房地产权证》号列：粤房地证字第 C5375479）及该房产占用的土地使用权（《集体土地使用证》号列：潮阳集用（2007）字第 0524111302274 号）2. 被执行人范惠琴址于汕头市潮阳区和平镇新和居委广汕公路和平路段 914 号的房产（《房地产权证》号列：粤房地证字第 C5375431）及该房产占用的土地使用权（《集体土地使用证》号列：潮阳集用（2007）字第 0524111302273 号）。现委托你司依法对上述标的进行评估，并请遵循以下事项：

一、接受委托的评估机构，应对所出具的评估报告书真实性负责，同时，应对评估资质承担保证责任，否则因此所造成损失由受托方承担。

二、对不动产（包括土地、房屋）的评估方法应采用重置成本法进行评估，应包括市场价格和评估时点的成本价格。

三、对评估标的确定在有效期一年内的市场价格。标的物拍

卖成交后，办证、过户所需的税、费、金（包括契税、增值税、补交地价款和被执行人应当负担的其他税、费、金等）均由买受人承担，评估价格应考虑上述因素。评估机构应当自行向有关职能部门征询上述费用缴纳情况，并将上述事项在评估报告中载明。

四、接受委托的评估机构，应查明评估标的的详细情况并在评估书中载明下列事项：

1、评估标的是动产的，评估机构应载明其名称、型号、规格、数量、权属、用途、现状、瑕疵、租赁等事项。

2、评估标的是机动车的，应载明其行驶证、登记证书、行驶公里数、初次登记日期、保险终止日期、检验有效期、环保排放标准、需缴纳停车费、存在的瑕疵、违章记录、抵押、质押、留置、租赁等事项。

3、评估标的是不动产的，如房屋、商铺或工业厂房等，评估机构应载明其权属、朝向、楼层、面积、装修、用途、居住环境、拖欠水电费和物业管理费的数额、存在的瑕疵以及占有、使用情况等事项。

4、评估标的是土地使用权的，应载明规划建设主管部门对该土地的规划建设意见等事项。

5、评估标的是其他财产权的，一般应载明其权属关系、所占比例、条件限制等事项。

五、评估书中呈现标的物现状的照片不得少于 10 张。

六、评估机构参与本次摇号，受托后不得拒绝评估，应按本院安排的时间对评估标的进行现场勘验。

七、现场勘验完成之日起至迟七日内或评估委托书送达之日起六十日内，应向本院送达评估报告书，报告书需根据案件当事人人数、拍卖和卷宗需要提供足够评估副本，还应将评估报告书的电子版上传至 stcyzxj@163.com 邮箱。

八、评估机构应按规定在收到异议书之日起七日内给出答复。

九、本宗评估费用依照有关法律法规执行，或结合个案具体情况另外约定。

十、以上委托事项未尽事宜，依照有关法律法规执行。

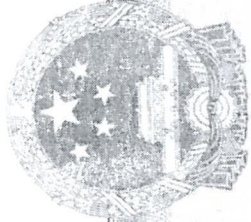
联系人：诉讼服务中心陈巧利

联系电话：0754-83832649

联系人：执行局王宏忠

联系电话：0754-83825541





营业执照

统一社会信用代码

91440500086846161C

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。



(副本) (副本号:1-1)

名称 广东华乾房地产土地资产评估有限公司

注册资本 人民币叁佰零捌万元

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

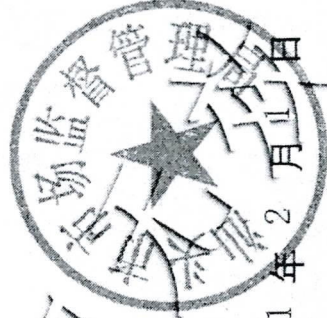
成立日期 2013年12月26日

法定代表人 谢平伟

营业期限 长期

经营范围 房地产及土地估价；单项资产评估（机械电子设备、流动资产、无形资产、森林资源等）、资产评估、企业整体资产评估（含无形资产、森林资源等）、知识产权评估、企业资产评估（含涉案、事故车辆鉴定）；其他资产评估，以及相关的咨询业务；编制土地及房地产项目可行性研究报告；企业管理培训；司法评估鉴定评价业务；土地登记代理业务；绩效评价、项目论证与评价、财务分析与尽职调查、企业内部控制与管理咨询、风险评估；房地产业务；自有房屋租赁；物业管理；商品信息咨询；企业财务咨询服务；工程造价咨询服务；房地产业务；建筑项目工程咨询服务；工程估价咨询服务；商务咨询服务；信息技术咨询服务；企业信用咨询服务；测绘服务；城市更新项目策划、咨询服务。（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。）

住所 汕头市金平区长平路93号（华乾大厦）704号房之一



登记机关

2021年2月27日



房地产估价机构备案证书

证书编号：粤房估备字贰0400006

企业名称：广东华乾房地产土地资产评估有限公司

统一社会信用代码：91440500086846161C

法定代表人：谢平伟

注册地址：汕头市金平区长平路93号（华乾大厦）704号房之一

有效期：至2024年11月10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“住建办事”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11月10日

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。在全国范围内使用注册房地产估价师名称、执业房地估价业务。有权在房地估价报告上签字。

This certificate is uniformly issued 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.



姓名 / Full name

李连运

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

370181199010281124

注册号 / Registration No.

4420200007



Employer
广东星城房地产资产评估有限
公司

有效期至 / Validity
expiry

2023-03-03

持证人签名 / Bearer's signature

李连运

发证机关

No. 00191662

平

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。
本证书依法持有者有权在全国范围内使用注册房地产估价师名称，执行业务，有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is uniformly created 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.



姓名 / Full name

谢平伟

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

115121198103091000

注册号 / Registration No.

44060750003069

执业机构 / Employer

广东粤海资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2010-08

持证人签名 / Bearer's signature

谢平伟



发证机关

No. 00214794