

广州市安衡价格事务所有限公司

穗安价（估）字〔2022〕T3025号

关于汕头市潮阳区谷饶镇茂广居委茂一村惠民路北第2街1幢的房地产【《房地产权证》号列：粤房地权证汕潮阳字第3000158119、3000158120、3000158121号，建筑面积7048.62平方米】及土地使用权价格鉴证评估报告

汕头市潮阳区人民法院：

根据贵法院《评估委托书》（2022）粤0513执恢19号的委托，我公司遵照独立、客观、公正的原则，按照国家规定的法律、法规、程序和办法，依法对贵院委托的标的进行了价格评估，现将评估情况综述如下：

一、价格鉴证标的

汕头市潮阳区谷饶镇茂广居委茂一村惠民路北第2街1幢的房地产【《房地产权证》号列：粤房地权证汕潮阳字第3000158119、3000158120、3000158121号，建筑面积7048.62平方米】及土地使用权。

二、价格鉴证目的

为法院执行案件提供价格参考依据。

三、价格鉴证基准日

2022年4月20日

四、价格定义

价格鉴证结论所指价格是：评估标的在评估基准日，采用公开的市场价值标准确定的客观、合理的市场价格。

五、价格鉴证依据

（一）法律法规

1. 《中华人民共和国价格法》；
2. 《价格鉴证评估执业规范》；
3. 国家及地区相关法律、法规等文件。

（二）委托方提供的资料

1. 《评估委托书》；
2. 《粤房地权证》汕潮阳字第 3000158119 号（复印件）；
3. 《粤房地权证》汕潮阳字第 3000158120 号（复印件）；
4. 《粤房地权证》汕潮阳字第 3000158121 号（复印件）；
5. 其他相关资料。

（三）评估方收集的有关资料

1. 实物勘查情况；
2. 市场价格调查情况。

六、价格鉴证方法

本次评估房屋价值选用市场法。

根据委托方转来相关资料及委托要求，本次评估因土地租售价格无法单独调查获取，又相关当事人无法提供标的完整成本数据等资料，故不适用成本法及收益法，但同类型房、地整体交易案例在同区域可获取，故本

次评估采用市场法。

七、价格鉴证过程

我司接受委托后，成立了评估小组，于2022年4月20日赴现场对标的进行勘查，根据委托方提供的有关资料，在市场调查的基础上，确定采用市场法对标的进行评估。

（一）标的概况

本次评估标的位于汕头市潮阳区谷饶镇惠民路。标的产权信息：1.《粤房地权证》汕潮阳字第3000158119号；2.《粤房地权证》汕潮阳字第3000158120号；3.《粤房地权证》汕潮阳字第3000158121号；4.潮阳集用（2005）字第0524183908132、0524163908133、0524163908134号。根据委托方转来的《粤房地权证》复印件显示房屋情况：标的权利人为陈喜壮、陈创华及张玩燕共同共有；坐落于汕头市潮阳区谷饶镇茂广居委茂一村惠民路北第二街1幢；规划用途为住宅；建筑面积为7048.62平方米；房屋所有权取得方式为2007年8月自建；房屋结构为钢筋混凝土结构；所在建筑总层数为8；土地情况：土地性质为集体，土地使用权取得方式为拨用。

经我司评估人员现场勘查，标的所在地东至中营路，西至茂新路，南至惠民路，北至石林路。标的不动产为一栋为8层钢筋混凝土结构房屋，外观贴墙砖，外观整洁，楼下有空地可作停车场。勘察当天首层为厂房格局，装修普通；1至2层有夹层作为办公用，精装修；2层为办公格局，普通装修；3至6层为厂房格局，普通装修；7至8层为住宅格局，装修较好。

详见勘查相片。

（二）标的房屋的评估

1. 标的房屋建筑面积的确定

根据委托方转来《粤房地权证》，确认标的房屋建筑面积为 7048.62 平方米。

2. 标的房屋市场单价的评估

针对本次评估标的的现状，我们在同类型的供求区域进行了大量的市场调查，结合标的实际情况，选取与标的房屋同时段同类型的房地产案例，在可导致销售价格偏差的因素中，主要对区域因素与个别因素等进行了比较修正，最终确定标的房、地整体评估单价为 3801 元/m²（四舍五入到元位）。

注：此单价不包含税费及其他费用。

3. 标的评估总价的计算

根据以上各数据，按以下公式计算标的评估总价：

$$\begin{aligned} \text{标的评估总价} &= \Sigma (\text{建筑面积} \times \text{评估单价}) \\ &= 26,791,805 \text{ 元 (四舍五入到元位)} \end{aligned}$$

计算结果详见附表。

八、价格鉴证结论

汕头市潮阳区谷饶镇茂广居委茂一村惠民路北第 2 街 1 幢的房地产【《房地产权证》号列：粤房地权证汕潮阳字第 3000158119、3000158120、3000158121 号，建筑面积 7048.62 平方米】及土地使用权总价为人民币贰仟陆佰柒拾玖万壹仟捌佰零伍圆整（¥26,791,805.00）。

九、价格鉴证限定条件

1. 有关当事人提供的资料客观真实。

2. 我们未对其进行结构性测试，亦未对任何附属设施进行测试。除本报告中另有说明外，均假设标的房屋建筑结构没有缺损，标的房屋及设施能正常使用。

3. 价格鉴证标的能保持在价格鉴证基准日的状况，并且其合法权益能够实现。

4. 评估时点后，评估结论有效期内评估标的物的质量及市场价格发生变化，并对评估标的物价值产生明显影响时，不能直接使用本评估结论。

5. 价格鉴证结论仅对本次委托有效，不作他用。

十、声明

1. 价格鉴证结论受评估报告中说明的价格鉴证限定条件限制。

2. 有关当事人提供资料的真实性由提供方负责。

3. 评估机构和评估人员与价格鉴证标的没有利害关系，与有关当事人没有利害关系。

4. 我公司未考虑本次评估标的资产若存在抵押、担保等任何限制因素对评估结论的影响。

5. 未经我公司同意，不得向委托方和有关当事人之外的任何单位和个人提供，评估报告的内容不得发表于任何公开媒体上。

6. 如对结论有异议，可于收到评估报告之日起7个工作日内向评估机构提出补充评估或重新评估。

7. 本报告壹式肆份，自报告出具之日起，有效期壹年。

十一、价格评估机构

机构名称：广州市安衡价格事务所有限公司

机构资质证号：中 J190009

十二、价格评估人员



十三、附件

1. 附表;
2. 勘查照片（节选）;
3. 《司法鉴定委托书》;
4. 《粤房地权证》汕潮阳字第 3000158119 号（复印件）;
5. 《粤房地权证》汕潮阳字第 3000158120 号（复印件）;
6. 《粤房地权证》汕潮阳字第 3000158121 号（复印件）;
7. 《价格评估机构资质登记证书》（复印件）;
8. 《价格评估机构营业执照（副本）》（复印件）;
9. 《价格评估人员执业资格证书》（复印件）。

广州市安衡价格事务所有限公司



【附表】

汕头市潮阳区谷饶镇茂广居委茂一村惠民路北第2街1幢的房地产【《房地产权证》号
列：粤房地权证汕潮阳字第3000158119、3000158120、3000158121号，建筑面积
7048.62平方米】及土地使用权
价格鉴证评估明细表

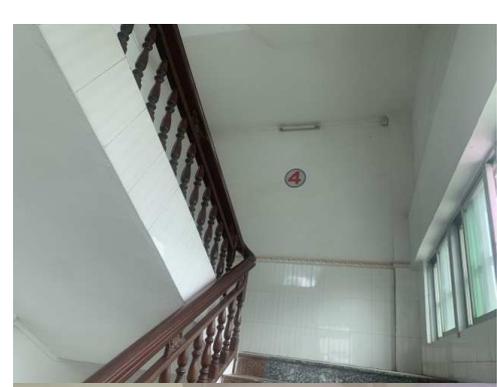
评估基准日：2022年4月20日

序号	标的	权属人	产权信息	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元)	评估总价 (元)	备注
1	汕头市潮阳区谷饶镇茂广居委 茂一村惠民路北第2街1幢	陈喜壮、 陈创华及 张玩燕	1. 《粤房地权证》汕潮阳字第 3000158119号； 2. 《粤房地权证》汕潮阳字第 3000158120号； 3. 《粤房地权证》汕潮阳字第 3000158121号； 4. 潮阳集用(2005)字第 0524183908132、0524163908133、 0524163908134号。	7048.62	3,801.00	26,791,804.62	房产及土地使 用权价值
合 计 (四舍五入至元位)						26,791,805.00	

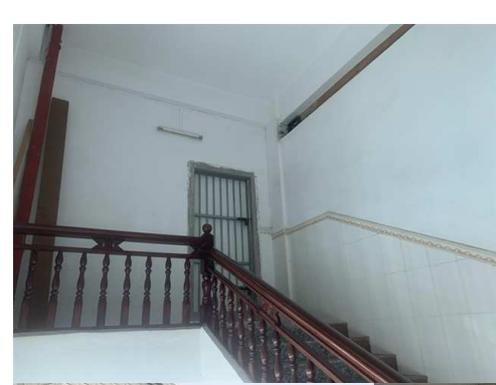
照片



紅



照片



广东省汕头市潮阳区人民法院

评估委托书

(2022)粤0513执恢19号

广州市安衡价格事务所有限公司汕头市分公司：

本院在执行申请执行人浙江省浙商资产管理有限公司与被执行人汕头市新惠盛针织实业有限公司、陈喜壮、张玩燕、陈创华、翁华燕、郭坚林、张晓玲金融借款合同纠纷一案中，已依法裁定查封被执行人陈喜壮、张玩燕、陈创华为借款提供抵押的址于汕头市潮阳区谷饶镇茂广居委茂一村惠民路北第2街1幢的房地产【《房地产权证》号列：粤房地权证汕潮阳字第3000158119、3000158120、3000158121号，建筑面积7048.62平方米】及土地使用权。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、评估标的物暂未办理产权证，评估机构不得拒绝评估。应按照标的物现状勘验、测量后作出评估结论。

六、评估书中呈现标的物现状的照片不得少于 10 张。

七、评估机构参与本次瑶珠，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。

八、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。

九、评估机构应按规定在收到异议书之日起七日内给出答复。

十、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。

十一、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



二〇二二年四月六日

粤房地权证 汕潮阳 字第 3000158119 号

房地产权属人	陈喜壮		
身份证明号	440524197112144554		
房屋性质	规划用途	住宅	
房屋所有权取得方式	2007年8月自建	共有情况	共同共有
房屋编号	300007431	登记时间	2014年3月5日
房屋情况	房屋坐落	汕头市潮阳区谷饶镇茂广居委茂一村惠民路北第二街1幢	
	房屋结构	钢筋混凝土结构	层数 800
	建筑面积 (m ²)	7048.62	套内建筑面积 (m ²)
土地情况	地号	土地性质	兼体
	共用面积 (m ²)	976.50	自用面积 (m ²)
	土地使用权取得方式	拨用	土地使用年限 年月日取得 使用年限 年

契本第 05 号 共陈喜壮 1 份



号
0158120

住宅
共同共有
14年3月5日
一村民地北
8.00
集体
1日取得 年

附

契价: 种类:
税率: 纳税金额:

本幢房产的建基面积: 932.05平方米。土地使用权证号: 潮阳
集用(2005)字第0524163908132、0524163908133、
0524163908134号。

登记字号: 潮谷私字B1400721号

共有人	占有房屋份额	房地产权证号
陈剑华	共同共有	3000158121
陈喜壮	共同共有	3000158119

2014年.9.8日
设立抵押登记

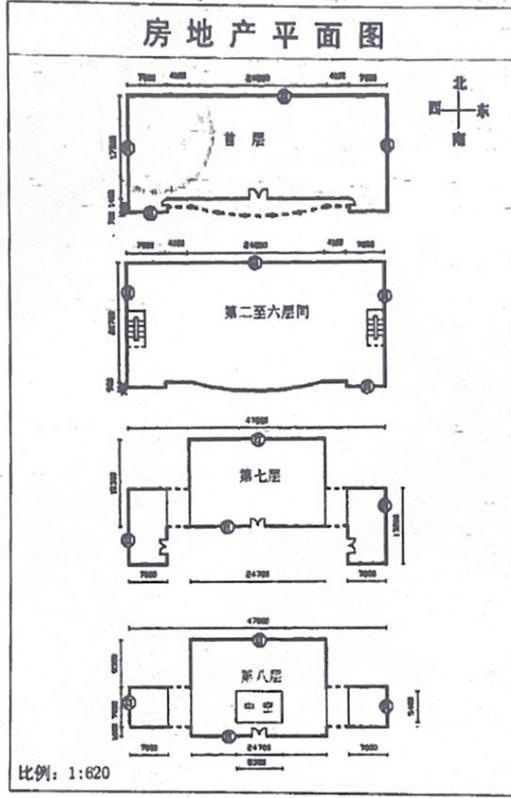


填发单位





房地产平面图



五、二
三、二
四、二
五、二



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注记事项或加盖印章。
- 五、本证应妥善保管，如有遗失、损毁的，可申请补发。

编号： 00158120

北京市住房和城乡建设委员会

粤房地权证

汕潮阳字第

3000158120号

房地产权属人	张玩燕		
身份证明号	440524197208214545		
房屋性质	规划用途	住宅	
房屋所有权取得方式	2007年8月自建	有情况	共同共有
房屋编号	300007431	登记时间	2014年3月5日
房屋情况	房屋坐落	汕头市潮阳区谷饶镇茂广居委茂一村惠民路北第二街1幢	
	房屋结构	钢筋混凝土结构	层数 8.00
	建筑面积 (m ²)	7048.62	套内建筑面积 (m ²)
土地情况	地号	土地性质	集体
	共用面积 (m ²)	976.50	自用面积 (m ²)
	土地使用权取得方式	说明	土地使用年限 年月日取得 使用年限 年

第 0 页

张玩燕

粤房地权证

字第

号

汕潮阳

3000158121

房地产权属人		陈剑华	
身份证明号		44058219921018451X	
房屋性质		规划用途	住宅
房屋所有权取得方式		共有情况	共同共有
房屋编号		登记时间	2014年3月5日
房屋情况	房屋坐落	汕头市潮阳区谷饶镇茂广居委茂一村惠民路北第二街1幢	
	房屋结构	层数	8.00
	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	7048.62
土地情况	地号	土地性质	集体
	共用面积 (m ²)	自用面积 (m ²)	976.50
	土地使用权取得方式	土地使用年限	年月日取得 使用年限 年

3
1
2
3
0

1

步
置
引
2
2
设

陈剑华
1/2/2014



价格评估机构资质登记证书

证书编号： 中 J1900009

机构名称：

广州市安衡价格事务所有限公司

机构类别：

综合诉讼类

机构地址：

广州市番禺市桥富华东路 138-140 号二楼

资质范围：

该机构曾经国家发展和改革委员会批准，取得价格评估机构资质证书，证书号：国 J19000025。根据《价格法》、《资产评估法》规定，该机构具有从事在生产经营、合同签订、抵押质押、损害赔偿、物品拍卖、资产评估、财产分割、工程审价、工程造价、清产核资、经济纠纷、法律诉讼、司法鉴定公证中所涉及的土地、房地产、资源性资产、应税物、走私物、车辆及车损、股票、证券、有形资产、无形资产等各类标的价格评估，各类损失价格评估、有偿服务价格评估的资质。

证书有效期：

至 2024 年 10 月 24 日止

发证单位：



2021 年 10 月 26 日



营业执照

(副本)

编号 S2612015033222 (4-1)

统一社会信用代码 91440113731578797E

名称	广州市安衡价格事务所有限公司
类型	有限责任公司(自然人投资或控股)
住所	广州市番禺区市桥富华东路138-140号二楼
法定代表人	罗定成
注册资本	壹佰万元整
成立日期	2001年10月10日
营业期限	2001年10月10日至长期
经营范围	商务服务业(具体经营项目请登录广州市商事主体信息公示平台查询。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



2017年02月07日



姓名：刘文干

性别：男

身份证号：44142519690720567X

执业单位：广州市安衡价格事务
有限公司

发证单位（章）：



持证人签名：

证书编号：0018918

签发日期：2021-05-06

登记情况

登记有效期至：2024-05-05

登记单位（章）：

登记日期：



登记情况

登记有效期至：

登记单位（章）：

登记日期：



姓名：简韵贤

性别：女

身份证号：440105199102045788

执业单位：广州市安衡价格事务所有限公司

持证人签名：

证书编号：0017310

签发日期：2020-05-18

登记情况

登记有效期至：2023-05-17

登记单位印章：

登记日期：2020-05-18



登记情况

登记有效期至：

登记单位印章：

登记日期：