

涉执房地产处置司法评估报告



估价报告编号：昊华房评报字（2022）第 489 号

估价项目名称：汕头市潮南区陈店镇柯围居委和畅路 82 号坐西向东建筑
面积 348.43 m²的房地产价格评估

估价委托人：汕头市潮南区人民法院



房地产估价机构：广东昊华土地房地产与资产评估有限公司

注册房地产估价师：许卫华（注册号 4419980122）

注册房地产估价师：陈洁虹（注册号 4420100157）

房地产估价专业人员：袁广雄

估价报告出具日期：2022 年 9 月 5 日

致估价委托人函

- 一、 致函对象：汕头市潮南区人民法院
- 二、 估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。
- 三、 估价对象：汕头市潮南区陈店镇柯围居委和畅路82号坐西向东建筑面积348.43m²的房地产。（估价对象基本状况详见下述“估价结果汇总表”）

估价对象的范围包括估价对象房屋建筑物及其合理分摊的土地使用权，附属于房屋建筑物且不可分割的室内装修、供水、供电、消防等设施价值，但不包括其室内动产、债权债务等其它财产和权益。

四、 价值时点：2022年8月23日。

五、 价值类型：本次估价采用市场价值标准。房地产市场价值是指估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

六、 估价方法：比较法。

七、 估价结果：经过实地查勘和市场调查，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、国家标准《房地产估价规范》等法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法的原则，采用科学的估价方法进行了分析、测算和判断，确定估价对象在价值时点的评估价格为人民币壹佰柒拾贰万肆仟柒佰元整（¥1,724,700.00）。

估价结果汇总表

序号	估价对象	权属人	建筑面积 (m ²)	用途	单价 (元/m ²)	评估价格 (元)
1	汕头市潮南区陈店镇柯围居委和畅路82号坐西向东	柯森涛	348.43	住宅	4950	1,724,700.00

八、 特别提示：

1、根据《房地产权证》内容记载，估价对象土地性质为集体。《中华人民共和国民法典》第三百五十七条“建筑物、构筑物及其附属设施转让、互换、出资或者赠与的，该建筑物、构筑物及其附属设施占用范围内的建设用地使用权一并处分”；另据《汕头市房屋登记办法》第三十七条规定，“申请宅基地范围内的房屋所有权转移登记的，应当提交村民委员会或者农村集体经济组织同意转移的证明材料。受让人不属于房屋所在地农村集体经济组织成员的，除法律、法规另有

规定外，房产行政主管部门不予登记。申请集体建设用地范围内的房屋所有权转移登记的，应当提交经村民会议同意或者由村民会议授权经村民代表会议同意的证明材料。”

2、本报告估价结果未扣除评估费、拍卖费、司法诉讼费等处置费用及财产处置后产权转移时所需的相关税金和费用。

3、相关人员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来使用估价报告。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。

4、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。

5、财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致估价结果对应的估价对象状况、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，估价结果应当进行相应调整后才可使用。

6、在估价报告使用期限或者估价结果有效期内，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。

7、估价报告使用者在使用本报告之前须通读报告全文，并特别关注“估价的假设和限制条件”，以免使用不当造成损失。

8、本估价报告出具日期为2022年9月5日，在房地产市场无重大变化的情况下，使用期限自报告出具之日起壹年内。若房地产市场有较大的波动或超过一年，需重新进行评估。

广东昊华土地房地产与资产评估有限公司

法定代表人（签章）：

致函日期：2022年9月5日

涉执房地产处置司法评估报告目录

第一部分 估价师声明.....	1
第二部分估价的假设及限制条件.....	3
第三部分 房地产估价结果报告.....	7
一、估价委托人.....	7
二、房地产估价机构.....	7
三、估价目的.....	7
四、估价对象.....	7
五、价值时点.....	8
六、价值类型.....	8
七、估价原则.....	9
八、估价依据.....	9
九、估价方法.....	10
十、估价结果.....	11
十一、注册房地产估价师.....	12
十二、实地查勘期.....	12
十三、估价作业期.....	13
第四部分报告书附件.....	
一、汕头市潮南区人民法院《司法鉴定委托书》	
二、汕头市潮南区人民法院《民事裁定书》	
三、《房地产权证》内页复印件	
四、估价对象及周边环境实地查勘照片	
五、估价对象位置图	
六、专业帮助情况及相关专业意见	
七、估价机构营业执照和估价资质证书复印件	
八、注册房地产估价师估价资格证书复印件	

第一部分 估价师声明

我们郑重声明：

一、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、重大遗漏或重大差错。

二、本报告中的分析、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，但估价结果受到估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。

三、估价师与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，估价师是按照有关法律法规和房地产估价标准的规定开展估价工作，撰写估价报告。估价师所在的评估机构坚持公正、公平原则，站在中立的立场上实事求是地开展本次评估工作，与本估价报告中的估价对象没有任何利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。

四、注册房地产估价师主要是依照如下国家标准及行业规定进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

- 1、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)；
- 2、中华人民共和国国家标准《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）》。

五、我们已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，因受专业限制，我们对估价对象的现场查勘仅限于其外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，我们不承担对估价对象建筑结构以及附于建筑的各种设备设施的内在质量进行检测调查的责任。相关权属资料仅以估价委托人提供的复印件为准，我公司不对其建筑结构、质量、数量等内容的准确性及相关权益负责。

六、没有其他专业机构或个人对本估价报告提供重要的专业帮助。

七、本报告的估价结果是建立在公开市场价值标准的基础上，很大程度上依赖于价值时点的政策法规以及房地产市场状况等因素，若上述因素或其它重要的估价条件发生重大变化，且对估价结果产生明显的影响时，应对估价结果进行相应调整或重新估价。

八、本报告中，除使用政府部门、行业公布的价格资料和公开市场的价格信

息外，主要依据估价委托人提供的相关材料，包括但不限于其提供的权属证件等复印件，我们未得到授权也没法定资格核查审验估价委托人提供的资料之真伪，估价委托人应对其提供的全部资料的真实性、合法性、完整性及其可能引起的后果负责。

第二部分估价的假设及限制条件

一、估价的假设条件

1. 一般假设

(1) 我们对估价所依据的估价对象权属、房屋建筑面积及用途等资料进行检查,以估价委托人提供的《房地产权证》证载为依据,在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予以核实的情况下,合理假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。因其不实造成的影响,我公司及估价人员不承担任何责任。

(2) 估价人员对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或价格的重大因素我们给予了关注。估价人员仅限于对房地产表面状况的一般性查勘,不负有对土地承载力的测试和地下资源、埋藏物探测的责任,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、合理假定房地产符合一般承载力水平和无任何地下资源、埋藏物,假定估价对象能正常安全使用。若估价对象存在上述需进行专业检测的内部缺陷,在估价委托人提供相关资料验证后,本次估价结果作相应调整。

(3) 本次估价未对房屋建筑面积进行专业测量,以估价委托人提供的《房地产权证》记载的面积为依据。我公司估价人员不承担估价对象证载建筑面积与实际建筑面积不符的任何责任。

(4) 根据《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》第十四条规定,人民法院未明确存在租赁权、用益物权及占有使用情况,房地产估价机构经过尽职调查后也未发现、掌握相关情况的,可以假定评估对象不存在租赁权、占有使用情况。我公司目前未发现也未掌握估价对象其存在租赁权及占用使用情况,故本次估价设定评估对象不存在租赁权及占用使用情况。

(5) 根据《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》第十五条规定,人民法院未明确评估对象存在欠缴税金及相关费用(包括税收、物业费、供暖费、水电气费等及其滞纳金)的,可以假定评估对象不存在欠缴税金及相关费用。故本次估价设定评估对象不存在欠缴税金及相关费用。

(6) 根据《房地产权证》内容记载,估价对象土地性质为集体。根据《中华人民共和国民法典》第三百五十七条“建筑物、构筑物及其附属设施转让、互

换、出资或者赠与的，该建筑物、构筑物及其附属设施占用范围内的建设用地使用权一并处分”；另据《汕头市房屋登记办法》第三十七条规定，“申请宅基地范围内的房屋所有权转移登记的，应当提交村民委员会或者农村集体经济组织同意转移的证明材料。受让人不属于房屋所在地农村集体经济组织成员的，除法律、法规另有规定外，房产行政主管部门不予登记。申请集体建设用地范围内的房屋所有权转移登记的，应当提交经村民会议同意或者由村民会议授权经村民代表会议同意的证明材料。”

本次评估假定买受人属于房屋所在地农村集体经济组织成员，并持有村民委员会或农村集体经济组织同意转移的证明材料。

2. 未定事项假设

估价对象无未定事项事项，本次评估无未定事项假设。

3. 背离事实假设

估价委托人提供的《民事裁定书》记载“查封被申请人柯森涛名下的位于汕头市潮南区陈店镇柯围居委和畅路 82 号房产（不动产权证书号：粤房地权证汕字第 4000204379 号）……”。

根据《房地产估价规范》(GB/T50291-2015) 第 5.4.2 记载“评估价值的影响因素应包括拍卖房地产的瑕疵，但不应包括拍卖房地产被查封及拍卖房地产上原有的担保物权和其他优先受偿权。”及中房学关于印发《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》的通知第十三条“涉执房地产处置司法估价结果不应当考虑估价对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权的影响，并在估价报告‘估价假设和限制条件’的‘背离事实假设’中予以说明”。

为此，我们在此予以说明，本次估价未考虑上述限制（查封）对估价结果的影响，提请报告使用人关注该事项的影响。

4. 不相一致假设

估价对象无不相一致事项，本次估价无不相一致假设。

5. 依据不足假设

(1) 我们会同估价委托人对估价对象实施实地查勘时，由于客观原因无法入室勘察，仅对估价对象的外观作一般性勘查，因此，其室内状况存在不确定性。据观察估价对象的外墙、门窗等外观，按照常理我们可以合理推断其已经进行了装修，本次估价我们假设其室内有过装修并按照普通装修进行评估。

(2) 估价委托人无法提供《房地产权证》中的宗地图及房屋分户平面图等。我们假设其房屋平面证载状况与实地查勘时的外观现状一致并据此实施估价。

二、估价报告使用限制

1、本报告与估价结果仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不可用于其他用途使用，亦不代表估价对象可实现价格。

2、本估价报告出具日期为 2022 年 9 月 5 日，在房地产市场无重大变化的情况下，使用期限自报告出具之日起壹年内有效。若房地产市场有较大的波动或超过一年，需重新进行估价。

3、本报告估价结果包含估价对象房屋建筑物及其合理分摊的土地使用权，附属于房屋建筑物且不可分割的室内装修、供水、供电、消防等设施价值，但不包括其室内动产、债权债务等其它财产和权益。

4、本报告估价结果未扣除评估费、拍卖费、司法诉讼费等处置费用及财产处置后产权转移时所需的相关税金和费用。

5、本报告专为估价委托人所使用，并为报告所列估价目的而作，除按规定报送有关管理部门外，未经我公司书面同意，本估价报告全部或部分内容及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告、公开媒体或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表，也不得向相关登记或备案部门以外的单位或个人提供。

6、本报告估价结果反映的是估价对象在价值时点估价目的下的市场价值，没有考虑国家宏观经济政策发生变化以及自然力和其他不可抗力等因素的影响，也没有考虑特殊的交易方式可能追加付出的成本及可能与房地产有关的其他特殊事项等对估价结果的影响。当前述假设和限制条件发生变化时，估价结果自然失效。

7、本报告的估价结果系在由估价委托人提供的有关法律证明文件真实、合法、完整的基础上，对估价对象在价值时点市场价值的反映。

8、本报告中对于未来房地产市场发展趋势的分析、判断，是估价专业人员基于价值时点的房地产市场状况做出的，由于估价专业人员经验能力、数据资料的限制，其结论可能与实际情况存在一定的偏差，提请报告使用者注意。

9、本报告中的数据全部采用电算化连续计算得出，数据均按四舍五入取值或取整数值，可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但不影响计算结果及最终估价结果的准确性。

10、如无特别说明，本报告中所使用的货币均为人民币。

11、本估价报告包含若干附件，与报告书正文构成一份完整报告，不可分割对待。报告必须完整使用方为有效，对使用报告中的部分内容导致发生的损失，受托机构不承担责任。

12、本报告内容的解释权属本机构。

第三部分 房地产估价结果报告

一、估价委托人

估价委托人：汕头市潮南区人民法院

二、房地产估价机构

估价方：广东昊华土地房地产与资产评估有限公司

统一社会信用代码：914405007361533923

法定代表人：杨健 备案等级：壹级

资质证书号：粤房估备字壹 0400003

住址：汕头市珠城路 16 号联泰时代总部中心 2 幢 1101-1104 房

联系电话：0754-88865038 88865098

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

汕头市潮南区陈店镇柯围居委和畅路 82 号坐西向东建筑面积 348.43 m² 的房地产。

(一) 估价对象范围

汕头市潮南区陈店镇柯围居委和畅路 82 号坐西向东建筑面积 348.43 m² 的房地产。

估价对象的范围包括估价对象房屋建筑物及其合理分摊的土地使用权，附属房屋建筑物且不可分割的室内装修、供水、供电、消防等设施价值，但不包括其室内动产、债权债务等其它财产和权益。

(二) 估价对象区位状况：

估价对象位于潮南区陈店镇和畅路北段西侧，南近国道 G324，地理位置良好，周围交通便捷，人车流量较大，沿路商铺较多，总体商业气氛良好，附近各种社会公共服务配套设施较为齐全，总体人居环境及商业氛围良好。

(三) 估价对象实物状况：

1、土地实物状况

序号	估价对象坐落	土地自用面积 (m ²)	土地用途	土地四至	土地形状	地形地势	地质	开发程度
1	汕头市潮南区陈店镇柯围居委和畅路 82 号坐西向东	86	住宅	东面临和畅路，西面临巷道，南北面临其它宗地	规则	平原 地势平坦	地质水文条件较优	宗地红线外“五通”(即通路、通电、供水、排水、通讯)及宗地内建有建筑物

2、建筑物实物状况

汕头市潮南区陈店镇柯围居委和畅路 82 号坐西向东系一幢四层钢混结构建筑物，东西朝向，东面临和畅路，外墙贴小方砖，配铝合金玻璃窗，外观良好。

估价对象为该幢全幢，我们会同估价委托人实地查勘时由于客观原因无法入室实施勘察，估价人员仅对估价对象的外观作一般性勘查，未对室内装饰、内部结构及隐蔽工程作勘查，因此，其室内状况存在不确定性。据观察估价对象的外墙、门窗等外观，按照常理我们可以合理推断其已经进行了装修，本次估价我们假设其室内有过装修并按照普通装修进行评估。

(四) 估价对象权益状况：

据估价委托人提供的《房地产权证》内页复印件记载，估价对象汕头市潮南区陈店镇柯围居委和畅路 82 号坐西向东建筑面积 348.43 m²，权属人为柯森涛，房屋权属来源为 2015 年补证，房屋规划用途为住宅，土地性质为集体，自用面积 86.00 m²，土地用途为住宅，其他土地权益状况均未记载。

五、价值时点

以实地查勘日期 2022 年 8 月 23 日为价值时点，以明确估价对象权益状况及实物状况。

六、价值类型

本报告的估价结果系估价对象在价值时点保持现状情况下的房地产市场价格。

市场价值是指估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

七、估价原则

本次评估遵循国家及行业规定的公认的原则。房地产估价原则主要有：

1. 独立、客观、公正原则

即要求站在中立的立场上，实事求是、公平公正地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。

2. 合法原则

即估价结果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

即估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。

4. 替代原则

即估价结果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在合理范围内的原则。

5. 最高最佳利用原则

即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。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。

八、估价依据

(一) 国家有关法律法规和政策

1. 《中华人民共和国民法典》（主席令第 45 号，中华人民共和国第十三届全国人民代表大会第三次会议于 2020 年 5 月 28 日通过，自 2021 年 1 月 1 日起施行）；

2. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第四十六号，中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于 2016 年 7 月 2 日通过，自 2016 年 12 月 1 日起施行）；

3. 《中华人民共和国土地管理法》（主席令第 32 号，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《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正）；

4. 《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 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共

和《中华人民共和国城市房地产管理法》的决定》第三次修正);

5. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》(国务院第 132 次会议修订通过, 自 2021 年 9 月 1 日起施行);

6. 《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);

7. 《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);

8. 《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》(法释〔2018〕15 号, 自 2018 年 9 月 1 日起施行)。

9. 其他相关法律法规。

(二) 技术标准

1. 中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013, 2014 年 2 月 1 日起实施);

2. 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 1 日起实施);

3. 《关于印发〈涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)〉的通知》(中房学[2021]37 号, 自 2021 年 9 月 1 日起施行);

4. 《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》。

(三) 估价委托人提供的相关资料

1. 《司法鉴定委托书》[(2022) 汕南法技鉴字第 87 号];

2. 《民事裁定书》[(2020) 粤 0514 民初 200 号]复印件;

3. 《房地产权证》[粤房地权证汕字第 4000204379 号]内页复印件。

(四) 估价人员调查收集的相关资料

1. 估价人员市场调查资料及掌握的房地产市场相关资料;

2. 汕头市公共资源交易中心 (<https://www.shantou.gov.cn/ggzyjy>);

3. 定居网 (<http://www.dinju.com>)。

4. 58 同城房产 (<https://st.58.com/>);

九、估价方法

按照《中华人民共和国国家标准——房地产估价规范》(GB/T50291—2015), 房地产估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法和其他估价方法。当估

价对象仅适用一种估价方法时可只选用一种估价方法进行估价,当估价对象适用两种方法进行估价时,宜同时选用所有适用的估价方法进行估价,不得随意取舍;当必须取舍时,应在估价报告中说明并陈述理由。

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;估价对象或者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者交易很少,且估价对象或者同类房地产没有租金等经济收入时,应选用成本法。

估价专业人员通过实地查勘及市场调查等估价程序后,分析估价对象的特点并结合估价目的,在确定估价方法时我们有以下考虑:

1、估价对象周边类似房地产市场可以搜集到一定的相关交易案例,适合采用比较法评估估价对象的价值。

2、估价对象为具有收益或潜在收益的房地产,理论上可使用收益法评估,但估价人员经过调查发现,目前汕头房地产市场租售倒挂严重,相比房地产交易价格,收益价值得不到充分体现,故本次估价不采用收益法。

3、估价对象《房地产权证》未记载土地年限,相关信息记载不清晰无法通过土地和建筑物分估加和的方法进行评估,故本次估价不采用成本法。

综上所述,本次估价采用比较法。

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。公式:

估价对象价格=可比实例价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数

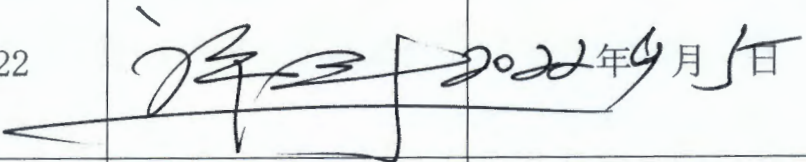
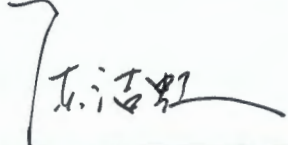
十、估价结果

经过实地查勘和市场调查,遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、国家标准《房地产估价规范》等法律法规和技术标准,遵循独立、客观、公正、合法的原则,采用科学的估价方法进行了分析、测算和判断,确定估价对象在价值时点的评估价格人民币壹佰柒拾贰万肆仟柒佰元整(¥1,724,700.00)。

估价结果汇总表

序号	估价对象	权属人	建筑面积 (m ²)	用途	单价 (元/m ²)	评估价格 (元)
1	汕头市潮南区陈店镇柯围居委和畅路 82 号坐西向东	柯森涛	348.43	住宅	4950	1,724,700.00

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
许卫华	4419980122		2022年9月5日
陈洁虹	4420100157		2022年9月5日

十二、实地查勘期

我公司估价人员许卫华、袁广雄已于 2022 年 8 月 23 日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘,并由估价委托人提供所需资料。

十三、估价作业期

2022年8月23日至2022年9月5日。

第四部分 报告书附件

- 一、汕头市潮南区人民法院《司法鉴定委托书》
- 二、汕头市潮南区人民法院《民事裁定书》
- 三、《房地产权证》内页复印件
- 四、估价对象及周边环境实地查勘照片
- 五、估价对象位置图
- 六、专业帮助情况及相关专业意见
- 七、估价机构营业执照和估价资质证书复印件
- 八、注册房地产估价师估价资格证书复印件

汕头市潮南区人民法院

司法鉴定委托书

(2022)汕南法技鉴字第87号

委托机构	广东昊华土地房地产与资产评估有限公司		
委托类别	房产评估		
案号	(2022)粤0514执恢40号	案由	民间借贷纠纷
委托事项	对被执行人柯森涛共有址于汕头市潮南区陈店镇柯围居委和畅路82号房地产(产权证号:粤房地产权证汕字第4000204379号)重新进行评估。		
简要案情	关于申请执行人肖尤忠与被执行人柯森涛民间借贷纠纷一案中,对于被执行人柯森涛共有址于汕头市潮南区陈店镇柯围居委和畅路82号房地产(产权证号:粤房地产权证汕字第4000204379号),广东昊华土地房地产与资产评估有限公司已于2021年8月5日作出昊华房评报字[2021]第460号房地产估价报告。由于上述估价报告已超过有效期,申请重新进行评估。		
移送材料	1、(2020)粤0514民初200号民事裁定书复印件1份2页; 2、不动产产权情况表复印件1份2页。		
鉴定要求	1、请登陆广东法院网的司法技术辅助网查阅相关规定,不得违反。2、必须独立、客观、科学地完成委托;3、时限: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			

联系人: 颜丽娇 联系电话: 87915086

法院盖章: 2022年8月10日



汕头市潮南区人民法院

民事裁定书

(2020)粤0514民初200号

申请人：肖尤忠，男，汉族，1946年6月16日出生，住汕头市潮南区陈店镇陈店新兴路南十二横街36号，公民身份号码110524194606163911。

委托诉讼代理人：郭植英，广东金图律师事务所律师。

被申请人：柯森涛，男，汉族，1968年4月30日出生，住汕头市潮南区陈店镇柯围沿江南路东一街22号，公民身份号码440524196804303910。

申请人肖尤忠与被申请人柯森涛民间借贷纠纷一案，申请人肖尤忠于2020年6月17日向本院提出财产保全的申请，请求对被申请人柯森涛名下汕头市潮南区陈店镇柯围居委和畅路82号4层钢筋混凝土结构的房产一栋（不动产权证书号：粤房地权证汕字第4000204379号）予以查封，以价值163万元为限。并提供中国太平洋财产保险股份有限公司汕头中心支公司保函为其申请提供了担保。

本院经审查认为，申请人肖尤忠的申请符合法律规定。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第一百条、第一百零二条、第一百零三条第一款规定、第一百零八条、第一百五十四条第一款第（四）项，《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民事诉讼法〉

法〉的解释》第一百七十一条、第四百八十七条的规定，裁定如下：
下：

查封被申请人柯森涛名下的位于汕头市潮南区陈店镇柯围居委和畅路 82 号房产（不动产权证书号：粤房地权证汕字第 4000204379 号），以价值 163 万元为限。

查封不动产的期限自本裁定送达之日起三年，期届仍需继续查封的，申请人应于期限届满前七日向本院提出书面申请。

案件受理费 5000 元，由被申请人柯森涛负担。

本裁定立即开始执行。

如不服本裁定，可以自收到裁定书之日起五日内向本院申请复议一次。复议期间不停止裁定的执行。

审 判 员 彭明裕

二〇二〇年六月十七日

书 记 员 庄吉随

粤房地权证 汕 字第 40002043号

房地产权属人		柯森涛	
身份证明号		440524196804303910	
房屋性质		规划用途	住宅
房屋所有权取得方式	2015年补证	共有情况	
房屋编号	400011283	登记时间	2015年12月17日
房屋情况	房屋坐落	汕头市潮南区陈店镇柯围居委会和畅路82号 坐西向东	
	房屋结构	钢筋混凝土结构	层数 4.00
	建筑面积 (m ²)	348.43	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)	自用面积 (m ²)	86.00
	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

附

现价 0 种类 0
税率 0 纳税金额 0
土地用途 住宅 分摊用地面积 0 平方米



填发单位：(盖章)



7日

平西



陈店镇柯围居委和畅路 82 号
估价对象及周边环境勘查照片



估价对象位置示意图



专业帮助情况和相关专业意见

1、本次估价中寻求专业帮助的专业问题：

无

房屋安全

质量缺陷

环境污染

建筑面积

财务状况

其他：_____

2、本次估价中提供专业帮助的机构/专家：

无；

机构/专家名称：_____

3、作为本次估价依据的相关专业意见：

无

包括下列文件、资料：



统一社会信用代码
914405007361533923

营业执照



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) (1-1)

名称 广东昊华土地房地产与资产评估有限公司

注册资本 人民币叁佰万元

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 2002年01月31日

法定代表人 杨健

营业期限 长期

经营范围 房地产价格评估；土地评估；房地产经纪；从事资产评估业务。
(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 汕头市珠城路16号联泰时代总部中心2幢1101-1104房

登记机关



2021年12月24日



房地产估价机构备案证书

证书编号：粤房估备字壹0400003

企业名称：广东昊华土地房地产与资产评估有限公司

统一社会信用代码：914405007361533923

法定代表人：杨健

注册地址：汕头市珠城路16号联泰时代总部中心2幢1101-1104房

有效期：至2024年12月01日

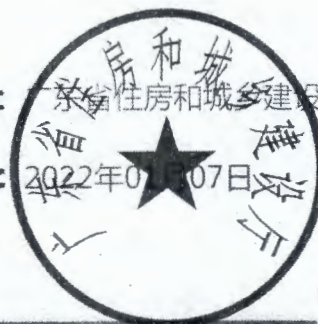
备案等级：壹级



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：2022年07月07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.



发证机关

No. 00225744



姓名 / Full name

陈洁虹

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

440508198010282029

注册号 / Registration No.

4420100157

执业机构 / Employer

广东昊华土地房地产与资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2025-05-05

持证人签名 / Bearer's signature

陈洁虹

备注 / Observations

备注 / Observations

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. 00190715

姓名 / Full name

许卫华

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

420111196703265559

注册号 / Registration No.

4419980122

执业机构 / Employer

广东昊华土地房地产与资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2022-09-29

持证人签名 / Bearer's signature

备注 Observations

备注 Observations