

广州市安衡价格事务所有限公司

穗安价（估）字〔2022〕T3039号

关于址于汕头市潮阳区文光街道平东居委东锋路五 巷7号第七层【不动产权证书号：粤房地权证 汕潮阳字第3000114872号】 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365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、程序和方法，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

址于汕头市潮阳区文光街道平东居委东锋路五巷7号第七层【不动产权证书号：粤房地权证汕潮阳字第3000114872号】。

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6月

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. 《房地产权结果信息一览表》；
3. 《不动产权证书》粤房地权证汕潮阳字第 3000114872 号；
4. 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，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，但同类型房屋在同区域交易案例较易获取，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 7 月 4 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东锋路五巷 7 号。根据委托方转来的

《不动产权证书》粤房地权证汕潮阳字第 3000114872 号显示，标的房地产权属人为林钦波；房屋坐落于汕头市潮阳区文光街道平东居委东锋路五巷 7 号第七层；规划用途为住宅；建筑面积为 123.67 平方米；房屋所有权取得方式为 2012 年 1 月自建；房屋结构为钢筋混凝土结构；所在建筑总层数为 9，标的所在层为第七层。

经我司评估人员现场勘查，标的所在小区东至东山大道，西至河西街，南至东锋路，北至水门路，周边为住宅，配套学校、体育馆、超市等，交通条件较好，环境整洁度较好。标的室内为普通装修，格局规则，家电较不齐全，户型为三室二厅二卫。详见勘查相片。

（二）标的房屋的评估

1. 标的建筑面积的确定

根据委托方转来《不动产权证书》粤房地权证汕潮阳字第 3000114872 号，确认标的建筑面积为 123.67 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，最终确认标的房屋评估单价为 2,890 元/m²（四舍五入至元位）。

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：

$$\begin{aligned} \text{标的评估总价} &= \Sigma (\text{建筑面积} \times \text{评估单价}) \\ &= 357,406 \text{ 元 (四舍五入到元位)} \end{aligned}$$

八、价格鉴证结论

址于汕头市潮阳区文光街道平东居委东锋路五巷7号第七层【不动产权证书号：粤房地权证汕潮阳字第3000114872号】总价为人民币叁拾伍万柒仟肆佰零陆圆整（¥357,406.00）。

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个工作日内向法院提出补充评估或重新评估。

7. 本报告壹式伍份，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. 《评估委托书》（复印件）；
4. 《不动产权证书》粤房地权证汕潮阳字第 3000114872 号（复印件）；
5. 《价格评估机构资质登记证书》（复印件）；
6. 《价格评估机构营业执照（副本）》（复印件）；
7. 《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

二〇二二年七月十八日

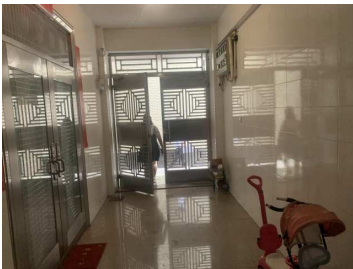
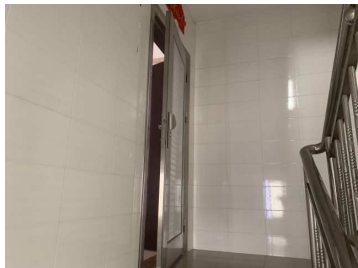
【附表】

址于汕头市潮阳区文光街道平东居委东锋路五巷7号第七层
【不动产权证书号：粤房地权证汕潮阳字第3000114872号】
价格鉴证评估明细表

评估基准日：2022年6月

序号	项目	权属人	房产证号	用途	评估面积 (m ²)	评估单价(元 /m ²)	评估总价(元)
1	汕头市潮阳区文光街道平东居委东锋路五巷7号第七层	林钦波	粤房地权证汕潮阳字第3000114872号	住宅	123.67	2,890.00	357,406.30
合 计 (四舍五入至元位)							357,406.00

照片



广东省汕头市潮阳区人民法院

评估委托书

(2022)粤0513执365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杨嘉灿与被执行人林钦波民间借贷纠纷一案中，已依法裁定查封被执行人林钦波名下址于汕头市潮阳区文光街道平东居委东锋路五巷7号第七层【不动产权证书号：粤房地权证汕潮阳字第3000114872号】。现委托你司依法对上述标的进行评估（基准日为2022年6月），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。

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三十日内，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 stcyzsj@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：执行局郑振加

联系电话：0754-83839246



此复印件4页
此件由马瑞峰提供

2022.7.4

根据《中华人民共和国物权法》，房
地产权证书是权利人享有房屋所有权及其
所占用土地使用权的证明。



登记机构：



粤房地权证 汕潮阳 字第 3000114872 号

房地产权属人		林钦波		
身份证明号		440524196811200055		
房屋性质		规划用途		住宅
房屋所有权取得方式		2012年1月自建	共有情况	
房屋编号		300002748	登记时间	2012年12月13日
房屋情况	房屋坐落		汕头市潮阳区文光街道平东居委东锋路五巷7号	
	第七层			
	房屋结构	钢筋混凝土结构	层数	9.00
土地情况	建筑面积 (m ²)	123.67	套内建筑面积 (m ²)	
	地号		土地性质	集体
	共用面积 (m ²)	114.10	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

附 记

契价： 种类：

税率： 纳税金额：

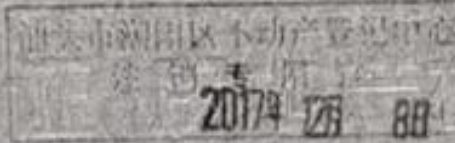
1、土地使用权证号：潮阳集用(2012)字第0524300200655、0524300200656号。

2、通道、门路及楼梯共用。

登记字号：潮棉东私字B1201840号

2013年1月8日

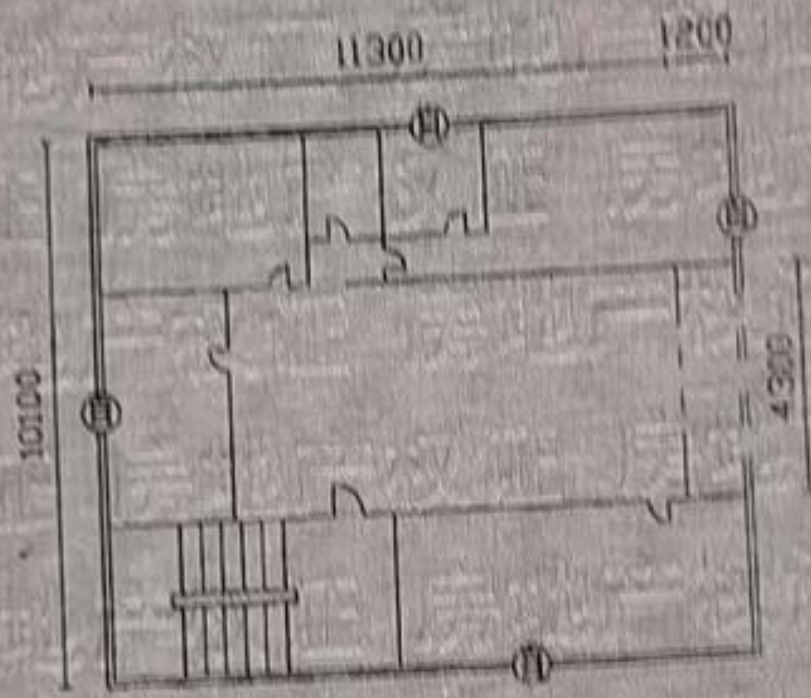
设立抵押登记



填发单位：



房地产平面图



比例: 1:170



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:

综合涉诉讼类

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：