

房地产估价报告

估价项目名称：饶平县黄冈镇霞东村瓦窑头第三座西起19至25号（含附着物）房地产市场
价格评估

估价委托人：饶平县人民法院

房地产估价机构：潮州市诚正房地产评估有限公司

注册房地产估价师：黄永文（注册号：4420100028）

李侶炫（注册号：4419970162）

估价报告出具日期：二〇二二年十月二十四日

估价报告编号：潮诚估字[2022]B-0123号

致估价委托人函

饶平县人民法院：

承蒙委托，我公司对位于饶平县黄冈镇霞东村瓦窑头第三座西起19至25号（含附着物）房地产进行了评估，估价目的为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。价值时点为2022年10月19日。

根据委托方提供的《房地产权证》、《集体土地使用权证》及《不动产登记信息查询结果》记载，估价对象为饶平县黄冈镇霞东村瓦窑头第三座西起19至25号房屋、土地及附属物情况如下：

产权证号	权属人	名称及坐落	使用类型	面积（㎡）
粤房地证字第 C5506118 号	张良和	饶平县黄冈镇霞东村瓦窑头第三座西起 19 至 25 号	房屋	252
饶集用（2006）字第 001025 号、 饶集用（2006）字第 001017 号、 饶集用（2006）字第 001024 号、 饶集用（2006）字第 001011 号	张良和	饶平县黄冈镇霞东村瓦窑头第三座西起 19 至 26 号	土地	295.2
—	张良和	饶平县黄冈镇霞东村瓦窑头第三座西起 19 至 26 号	简易铁棚	32.93
—	张良和	饶平县黄冈镇霞东村瓦窑头第三座西起 19 至 26 号	围墙	183

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，依据相关法规、政策和标准，在合理的假设和限定条件下，选取比较法、成本法对估价对象进行估价，确定估价对象于价值时点 2022 年 10 月 19 日的市场价格为 ¥3,186,330 元整，大写人民币叁佰壹拾捌万陆仟叁佰叁拾叁元整，详见《估价结果表》：

估价结果明细表

序号	估价对象名称	产权证号	权属人	使用类型	用途	面积（㎡）	评估价值		
							单价（元/㎡）	评估价值（元）	
1	饶平县黄冈镇霞东村瓦窑头第三座西起 19 至 25 号（住宅）	粤房地证字第 C5506118 号	张良和	房屋	住宅	252	12,503	3,150,756	
2	饶平县黄冈镇霞东村瓦窑头第三座西起 19 至 25 号（土地）	同上表（略）	张良和	土地	住宅	295.2			
3	饶平县黄冈镇霞东村瓦窑头第三座西起 19 至 25 号（附属物）	—	张良和	附属物	简易铁棚（无端）	32.93	80	2,634	
4	饶平县黄冈镇霞东村瓦窑头第三座西起 19 至 25 号（附属物）	—	张良和	附属物	围墙	183	180	32,940	
合计									3,186,330

潮州市诚正房地产评估有限公司

法定代表人：黄永文

二〇二二年十月二十四日

目 录

估价师声明	1
估价的假设和限制条件	2
一、估价假设条件	2
二、估价报告使用限制	3
房地产估价结果报告	4
一、估价委托人	4
二、房地产估价机构	4
三、估价目的	4
四、估价对象描述	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、实地勘察日期	9
十三、估价报告的作业日期	9
附 件	10

估价师声明

我们郑重声明：

- 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或先潜在的利益，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。

估价的假设和限制条件

一、估价假设条件

(一) 一般性假设

1、假设估价对象保持现状为最高最佳使用，在价值时点的房地产市场状况为现状的房地产交易市场。

2、估价对象的权属合法取得并支付相关的税费，没有产权纠纷，不存在他项权对估价对象权的限制，对估价对象的运作方式符合国家和地方相关法律法规及建设规划、使用规定，没有附加任何影响估价对象价值的限制条件。

3注册房地产估价师对估价委托人提供的估价对象权属、面积、用途等资料进行了检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性，本次评估以上述资料于价值时点合法、真实、准确、完整的为假设前提。

4、我们以估价需要为限对估价对象进行了实地查勘，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坏或其他缺陷，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使用。

(二) 未定事项假设

本估价项目不存在未定事项的情况，故本次报告无此项假设。

(三) 背离事实假设

委托方提供的《广东省饶平县人民法院执行裁定书》【(2022)粤5122执645号之一】记载估价对象已依法查封，与《不动产登记信息查询结果》所记载的估价对象为未查封状态不符，由于《不动产登记信息查询结果》没有显示查询时间，故按估价对象已查封，本次估价目的为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，没有考虑抵押、查封情况对评估结果的影响。

(四) 不相一致假设

1、估价委托人提供《房地产权证》、《集体土地使用权证》及《不动产登记信息查询结果》复印件，注册估价师经过尽职调查仍无法核实估价对象房地产权属证书原件，本次估价假定其提供的资料内容合法、真实、准确、完整。

2、估价对象的《房地产权证》记载的土地自用面积295平方米，与《集体土地使用权证》及《不动产登记信息查询结果》所记载土地自用面积295.2平方米不符，

经过对所记载数据进行核对，本次估价依据《集体土地使用权证》及《不动产登记信息查询结果》所记载土地自用面积。

(五) 依据不足假设

本估价项目附着物简易铁棚、围墙的面积测量，依据估价人员勘查现场的实测数据，由于本公司不具有测绘资质，故测量面积可能与实际的面积存在误差，经与勘查现场法官沟通，暂以勘查现场的实测数据为依据，故设定依据不足假设。

二、估价报告使用限制

(一) 本次估价报告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，按照既定目的提供给估价委托人使用，若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后作必要调整甚至重新估价。

(二) 本估价结果包含估价对象土地使用权、房屋、简易铁棚、围墙的价值，同时包含满足估价对象使用功能的水、电、消防等配套设施的价值，估价结果不能分割使用。

(三) 本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年。若报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

(四) 本报告未考虑国家经济政策等发生变化或其他不可抗力时对估价对象的价值影响。

(五) 本报告中对于未来房地产市场发展趋势的分析、判断，是基于价值时点时的房地产市场状况做出的，由于估价人员经验能力、数据资料有限，其结论可能与实际情况存在一定偏差，提请报告使用人注意。

(六) 未经估价机构书面同意，本估价报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

(七) 本估价报告含若干附件，与报告书正文具有同等法律效力，不可分割对待。

房地产估价结果报告

一、估价委托人

单位名称：饶平县人民法院
地址：饶平县饶平大道中段
联系电话：0768-7810104

二、房地产估价机构

机构名称：潮州市诚正房地产评估有限公司
地址：潮州市枫溪区池湖村规划路南国明珠 D16 之 2 号铺面
法定代表人：黄永文
备案级别：贰级 证书编号：粤房估备字贰 1900002 号
电话：0768-2258676

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、估价对象描述

1. 估价对象范围

本次估价对象为饶平县黄冈镇霞东村瓦窑头第三座西起 19 至 25 号房地产，包含建筑物、其所属的土地使用权以及附着物（简易铁棚、围墙），不含其它动产、特许经营权等其他财产及未考虑本报告中未披露的债权债务，具体情况如表：

产权证号	权属人	名称及坐落	使用类型	面积（m ² ）
粤房地证字第 C5506118 号	张良和	饶平县黄冈镇霞东村瓦窑头第三座西起 19 至 25 号	房屋	252
饶集用（2006）字第 001025 号、 饶集用（2006）字第 001017 号、 饶集用（2006）字第 001024 号、 饶集用（2006）字第 001011 号	张良和	饶平县黄冈镇霞东村瓦窑头第三座西起 19 至 26 号	土地	295.2
—	张良和	饶平县黄冈镇霞东村瓦窑头第三座西起 19 至 26 号	简易铁棚	32.93
—	张良和	饶平县黄冈镇霞东村瓦窑头第三座西起 19 至 26 号	围墙	183

2. 估价对象权益状况

建筑物	坐落	饶平县黄冈镇霞东村瓦窑头第三座西起 19 至 25 号				
	权属证号	《房地产权证》：粤房地证字第 C5506118 号				
	权属人	张良和	建筑面积	252 m ²	房屋所有权来源	新建
	用途	住宅	房屋性质	私有	不动产编号	—

	占有房屋份额	全部	土地权属来源	批准划拨宅基地	土地使用性质	集体
	他项权利	已查封				
土地 1	备注	框架结构三层，建基面积 97 m ² ，自用土地面积 295 m ² 。				
	坐落	饶平县黄冈镇霞东村瓦窑头第三座西起 19 至 20 号				
	权属证号	《集体土地使用证》：饶集用（2006）字第 001025 号				
	土地所有者	霞东村农民集体所有	土地使用者	张良和		
	地号	010300050	图号	—		
	用途	住宅用地	土地等级	—		
	使用权类型	批准划拨宅基地	终止日期	—		
使用权面积	84 平方米	共用分摊面积	—			
发证机关	饶平县国土局					
土地 2	坐落	饶平县黄冈镇霞东村瓦窑头第三座西起 21 至 22 号				
	权属证号	《集体土地使用证》：饶集用（2006）字第 001017 号				
	土地所有者	霞东村农民集体所有	土地使用者	张良和		
	地号	010300048	图号	—		
	用途	住宅用地	土地等级	—		
	使用权类型	批准划拨宅基地	终止日期	—		
	使用权面积	84 平方米	共用分摊面积	—		
发证机关	饶平县国土局					
土地 3	坐落	饶平县黄冈镇霞东村瓦窑头第三座西起 23 至 24 号				
	权属证号	《集体土地使用证》：饶集用（2006）字第 001024 号				
	土地所有者	霞东村农民集体所有	土地使用者	张良和		
	地号	010300049	图号	—		
	用途	住宅用地	土地等级	—		
	使用权类型	批准划拨宅基地	终止日期	—		
	使用权面积	84 平方米	共用分摊面积	—		
发证机关	饶平县国土局					
土地 4	坐落	饶平县黄冈镇霞东村瓦窑头第三座西起 25 号				
	权属证号	《集体土地使用证》：饶集用（2006）字第 001011 号				
	土地所有者	霞东村农民集体所有	土地使用者	张良和		
	地号	010300047	图号	—		
	用途	住宅用地	土地等级	—		
	使用权类型	批准划拨宅基地	终止日期	—		
	使用权面积	43.2 平方米	共用分摊面积	—		
发证机关	饶平县国土局					

3. 估价对象实物状况

估价对象坐落	饶平县黄冈镇霞东村瓦窑头第三座西起 19 至 25 号		
所在楼盘名称	—		
总建筑面积	252 m ²	建筑结构	框架
总层数	3 层	评估楼层	整幢
规划用途	住宅	实际用途	住宅
平面布置	合理	方向	西朝向
通风、采光	较好		

装修状况	外墙为墙砖,门窗为木门、铝合金窗。 ◆首层:墙面为墙砖,天花吊顶,地面地砖; ◆二至四层:墙面、天花均为乳胶漆,地面地砖; ◆楼梯:木制扶手及护栏,大理石脚踏板及缓步台。				
	设备设施	水电	明设	垂直设施	步梯
使用与维护	空调	——	消防	——	
	建成时间	——	新旧程度	综合成新率 80%	
	使用状况	自用			
	维护与保养	较好			
	物业管理	——			
饶平县黄冈镇霞东村瓦窑头第三座西起 19 至 25 号附着物					
名称	面积 (m ²)	情况说明			
简易铁棚	32.93	铁棚四周没有维护结构			
围墙	183	三面为砖墙,墙面贴瓷片,一面为铁艺护栏			

5. 估价对象区位状况

估价对象名称	区域因素	区域因素描述情况
饶平县黄冈镇霞东村瓦窑头第三座西起 19 至 25 号	地理位置	位于饶平县黄冈镇霞东村瓦窑头第三座西起 19 至 25 号,英才幼儿园附近
	道路通达度	附近有黄冈大道,道路通达程度较好
	交通便捷度	所在区域的交通方式主要公交车、私家车、摩托车为主,道路通畅,交通便捷
	公共配套情况	周边有霞东小学、英才幼儿园等公共设施,公共配套一般
	环境	周边自然环境较好,人文环境一般

五、价值时点

本次估价的现场勘查日期为 2022 年 10 月 19 日。估价委托书没有对价值时点作出特别要求,根据本次估价目的经济行为的需要,本次价值时点设定为对估价对象完成实地查勘之日即 2022 年 10 月 19 日。

六、价值类型

本报告评估价值为估价对象在价值时点状况下的包括土地使用权、房屋所有权及附着物(简易铁棚、围墙)的房地产市场价格。

市场价格简称市场价或市价,是一般价格(平均价格),而不是个别价格(成交价格),可以理解为现实市场状况下较多成交价格综合处理后的正常、一般交易价格,即市场价格是对现实市场状况下正常成交价格的反映。

七、估价原则

根据估价委托,结合估价对象的有关情况,遵循估价工作中的独立、客观、公正原则,合法原则,价值时点原则,替代原则,最高最佳使用原则,具体如下:

1、独立、客观、公正的原则。

“独立”是指估价机构和估价师与相关当事人无利害关系,在估价中不受包括委

托人在内的任何单位和个人的影响,应当凭借估价专业知识、经验和应有的职业道德进行估价;“客观”是指估价机构和估价师在估价中不应该带有自己的感情、好恶和偏见,应当按照事物的本来面目、实事求是地进行估价;“公正”是指估价机构和估价师在估价中不偏袒相关当事人中的任何一方,应坚持原则、公平正直的进行估价。

2、合法原则:估价对象取得权属证书,房地产符合城市规划对土地用途、容积率、覆盖率、建筑高度、建筑风格的要求,使用不受限制,即应以估价对象的合法产权、合法使用、合法处分为前提估价。

3、价值时点原则:房地产市场是变动的,在不同时间上,同一房地产往往会有不同的价格,估价通常仅是求取估价对象在某个特定时间上的价值,这个时间就是价值时点,要求估价结果是特定估价目的确定的某一特定时间的价格或价值。

4、替代原则:要求估价结果是在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的范围内的原则。

5、最高最佳使用原则:房地产估价要以估价对象的最高最佳使用为前提。最高最佳使用是指在法律许可、技术上可能、经济上可行,经过充分合理的论证,能使估价对象的价值达到最大的一种最可能的使用。

八、估价依据

本次估价依据了国家的法律、法规、条例、政策性文件,及评估房地产的相关资料,主要有:

(一)法律、法规、政策文件:

1、《中华人民共和国城市房地产管理法》(根据 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);

2、《中华人民共和国土地管理法》(根据 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);

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通过);

4、《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);

5、《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);

6、其他相关的法律、法规、政策文件。

(二)技术标准、规程、规范:

1、《房地产估价规范》(GB/T50291-2015);

2、《房地产估价基本术语规范》(GB/T50899-2013);

3、《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014);

4、《房屋完损等级评定标准(试行)》(城住字〔1984〕第 678 号);

- 5、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（中房学〔2021〕37号）；
6、其他相关的技术标准、规程、规范。

（三）委托人提供的资料

1、《房地产权证》【粤房地证字第 C5506118 号】、《集体土地使用权证》【饶集用（2006）字第 001025 号、饶集用（2006）字第 001017 号、饶集用（2006）字第 001024 号、饶集用（2006）字第 001011 号】、《不动产登记信息查询结果》复印件；

- 2、《饶平县人民法院评估委托书》【（2022）潮饶法司委字第 142 号】；
3、估价委托人提供的其它法律性文件、相关资料；
4、委托人提供其他相关的资料。

（四）估价人员调查的其他相关资料：

1、饶平县现时房地产市场价格信息及相关资料；
2、房地产估价机构掌握和收集的估价所需的资料、估价人员实地查勘取得的估价对象实际情况和相关资料。

九、估价方法

1、估价方法适用性分析

根据《房地产估价规范》，一般估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法（剩余法）、基准地价修正法、以及趋势分析法等其他辅助方法。

根据本次估价目的和估价对象实际状况，以及估价人员现场调查和对估价对象实际查勘情况，结合委托人提供的资料，估价对象的规划用途为住宅，所在区域房地产市场发育较为成熟，在估价对象同一供求圈内、类似房地产交易实例较多，交易案例容易收集，适宜采用比较法；估价对象为自建房，从房地产取得情况来看，估价对象为业主自建获取，其土地价格可通过比较法得出，且本地区建设工程造价信息体系完整、公开，适宜采用成本法进行估价；估价对象为已建成后的房地产，不具有开发或再开发潜力，估价对象获得持续收益且收益不足以反映估价对象本身的价值，故不适宜采用假设开发法、收益法估价。综上所述，估价人员在认真分析所掌握的资料并对邻近类似房地产进行实地查看调查后，根据估价对象的特点及本次估价目的，对估价对象采用比较法、成本法进行评估。最后，对比较法、成本法的测算结果进行综合处理，最终测算出估价对象价格

比较法：在估价对象同一供求圈内选择三个与估价对象用途、规模、档次、建筑结构相同或相似的近期交易实例作为可比实例，对影响价格的各项因素及其影响程度进行分析，建立估价对象与可比实例的价格可比基础，并分别进行交易情况修正，交易日期修正，区域因素修正，个别因素修正，求取估价对象房地产比准价格，计算公式为：

比准价格=比较实例房地产单价×交易日期修正×交易情况修正×区域因素修正系数×个别因素修正系数

成本法：是假定存在一个潜在的购买者，重置一宗与待估房地产可以产生同等效用的房地产所需投入的合理费用，也应当是待估房地产价值的衡量标准。即是以开发或建造估价对象房地产或类似房地产所需的各项必要费用之和为基础，加上正常的资金利息和开发利润，并扣除相应的折旧来确定估价对象房地产价格的一种估价方法。

其测算公式为：评估物价值=土地取得成本+开发成本+管理费用+投资利息+销售税费+开发利润-建筑物折旧。

上述公式中，对评估物土地取得成本采用比较法进行评估。比较法，是选取一定数量、符合一定条件、发生过交易的类似房地产，然后将它们与估价对象进行比较，对它们的实际成交价格进行适当处理来求取估价对象价值的方法。

十、估价结果

估价人员遵循独立、客观、公正原则，合法原则，价值时点原则，替代原则，最高最佳使用原则，根据估价目的，按照估价工作程序，采用科学、适宜的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，结合估价师经验，综合分析影响房地产价值的各项因素，选取比较法、收益法对估价对象的市场价格进行分析测算、判定，确定估价对象于价值时点 2022 年 10 月 19 日的评估总值为¥3,186,330 元整，大写人民币叁佰壹拾捌万陆仟叁佰叁拾元整。

十一、注册房地产估价师

参加本次估价的注册房地产估价师签名：

注册估价师	注册证书号	签名
黄永文	4420100028	黄永文
李侶炫	4419970162	李侶炫

十二、实地勘察日期：本项目实地勘察日期：2022 年 10 月 19 日。

十三、估价报告的作业日期：2022 年 10 月 19 日至 2022 年 10 月 24 日。

附件

1. 估价对象位置示意图；
2. 估价对象实地勘查照片；
3. 《房地产权证》【粤房地证字第 C5506118 号】、《集体土地使用权证》【饶集用(2006)字第 001025 号、饶集用(2006)字第 001017 号、饶集用(2006)字第 001024 号、饶集用(2006)字第 001011 号】复印件；
4. 《饶县人民法院司法评估委托书》【(2022)潮饶法司委字第 142 号】复印件；
5. 估价方《企业法人营业执照》复印件；
6. 《房地产估价机构备案证书》复印件；
7. 《房地产估价师注册证书》复印件。



估价对象位置示意图



估价对象实景示意图



房地产权证

粤房地证字第 C 5500118 号

5500118

此复印件与原件
核对无误 盖印字



扫描全能王 创建

权属人	张和良		
身份证号	440522196210014799	国籍	
房屋来源	新建	房屋用途	
占有房屋份额	全部	房屋所有性质	私有
土地使用权来源	批准指用土地	土地使用权性质	集体
房地座落	张和良村 霞东村为霞头第三组地起19至25号		
建筑结构	框架		
层数	三层	竣工日期	
建基面积	玖拾源	平方米	
建筑面积	贰佰伍拾式	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	
四地归属	东：自填南：自填 西：自填北：自填		

民
核
件

核
件
张和良



扫描全能王 创建

土地	地号		图号	
	用途		土地等级	
	使用权限		终止日期	
	使用面积			平方米
情况	自用面积	贰佰玖拾伍		平方米
	共用面积			平方米
使用证号		填证机关		
房地产权共有(用)情况	共有(用)人	占有房屋份	共有(用)权证号	
具体情况				

核
件
张和良



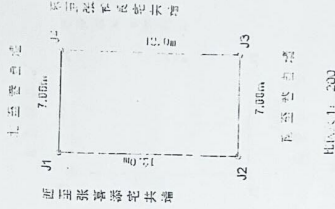
扫描全能王 创建

土地使用权人	56.0142		
土地所有权人	北京市人民政府所有		
座落	北京市朝阳区麦子店地区土地证号:19-020		
地号	010500050	图号	
地类(用途)	住宅用地	取得价格	
使用权类型	划拨国有宅基地	终止日期	
使用权面积	其	使用面积	84.000 M ²
	中	分摊面积	M ²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

北京市人民政府
2008年11月01日

核 对 人 王 瑞 令 程 旦
张 勤 勤

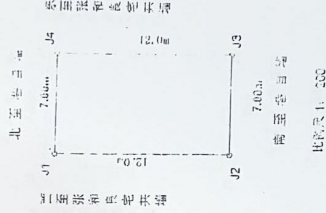


土地使用权人	56.0142		
土地所有权人	北京市人民政府所有		
座落	北京市朝阳区麦子店地区土地证号:19-020		
地号	010500048	图号	
地类(用途)	住宅用地	取得价格	
使用权类型	划拨国有宅基地	终止日期	
使用权面积	其	使用面积	84.000 M ²
	中	分摊面积	M ²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

北京市人民政府
2008年11月01日

核 对 人 王 瑞 令 程 旦
张 勤 勤



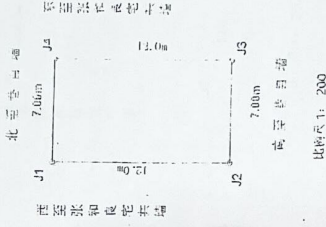
土地使用权人	上海恒		
土地所有权人	浦东新区土地集体所有		
座落	浦东新区东行镇东新村二区地二21-24		
地号	图号	取得价格	终止日期
地类(用途)	住宅用地		
使用权类型	出让国有住宅用地		
使用面积	共	84,000 M ²	84,000 M ²
	中	分摊面积	M ²



根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》等法律法规，为保障土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



浦东新区人民政府 (章)
2006年 月 01日



浦东新区人民政府 (章)
2006年 月 01日

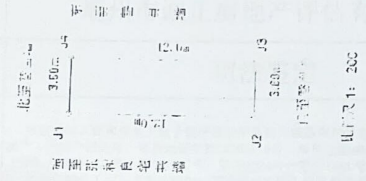
土地使用权人	上海恒		
土地所有权人	浦东新区土地集体所有		
座落	浦东新区东行镇东新村二区地二24		
地号	0105300347	图号	
地类(用途)	住宅用地	取得价格	
使用权类型	出让国有住宅用地	终止日期	
		其	43,200 M ²
使用面积	中	独用面积	43,200 M ²
		分摊面积	M ²



根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》等法律法规，为保障土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



浦东新区人民政府 (章)
2006年 月 30日



浦东新区人民政府 (章)
2006年 月 30日



饶平县人民法院司法鉴定委托书

(2022)潮饶法司委字第142号

受托机构	潮州市诚正房地产评估有限公司	
委托事项	司法鉴定	
委托要求	<p>1、对被执行人张和良名下位于饶平县饶平镇黄冈镇霞东村瓦窑头第三座西起19-25号不动产(不动产权证号:粤房地证字第C5506118号,集体土地使用证号:饶府集用(2006)第001025号、第001017号、第001024号、第001011号)进行评估;</p> <p>2、必须在30个工作日内完成评估,并按规定操作人民法院委托鉴定系统,现场勘测请提前预约时间和了解抵饶防疫措施(联络信息详见委托书);</p> <p>3、贵单位应在收到本院纸质版委托书后五个工作日内向本院司法委托室递交评估受理函(含评估工作方案、司法鉴定收费项目和标准、补充证据材料及其他相关事项),同时附鉴定人员资质证书复印件和鉴定人承诺书原件一式两份;</p> <p>4、贵单位出具评估报告后,请将评估报告扫描件及现场勘测图片发送到:rpfy7810104@163.com邮箱,评估报告纸质版一式两份及鉴定费发票寄至司法委托室。</p>	
材料清单	<p>1、本院(2021)粤5122民初1334号民事判决书复印件一份;</p> <p>2、(2022)粤5122执645号之一执行裁定书一份;</p> <p>3、被执行人张和良名下位于饶平县饶平镇霞东村瓦窑头第三座西起19-25号不动产(不动产权证号:粤房地证字第C5506118号,集体土地使用证号:饶府集用(2006)第001025号、第001017号、第001024号、第001011号)(不动产登记信息查询结果表)复印件一份;</p> <p>4、饶平县人民法院司法委托移送表一份。</p>	
委托单位		地址 广东省饶平县黄冈镇饶平大道中段饶平县人民法院司法委托室
联系人	联系电话 0768-7810104	
受托机构签收意见	签收人:  2022年8月10日(盖章)	
备注	此委托书一式二份,一份受托单位留存,一份签收后寄回饶平法院存。	

委托时间:

2022年8月12日



统一社会信用代码
91445100315171541Q

营业执照(副本)(1-1)

名称 潮州市诚正房地产评估有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 黄水文

经营范围 房地产及其配套设施(设施)的评估、咨询、经纪;批准的经营范围,经相关部门批准后方可开展经营活动)

注册资本 人民币贰佰万元

成立日期 2014年11月07日

营业期限 长期

住

潮州市枫溪区地湖村规划路南国明珠D162-23号



扫一扫 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

登记机关





房地产估价机构备案证书

证书编号: 粤房估备字贰1900002

企业名称: 潮州市诚正房地产评估有限公司

统一社会信用代码: 91445100315171541Q

法定代表人: 黄永文

注册地址: 潮州市枫溪区池湖村规划路南国明珠D16之2号铺面

有效期至: 至 2024年12月14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”栏目查询

发证机关: 广东省住房和城乡建设厅

发证日期: 2021年1月15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 holder of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to conduct real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports on a nationwide scale.



No. B0190780

姓名 / Full name:

黄永文

性别 / Sex:

男

身份证件号码 / ID No.:

211202196608060038

注册号 / Registration No.:

4420100028

执业机构 / Employer:

潮州市诚正房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry:

2022-09-29

持证人签名 / Holder's signature



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 holder of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to conduct real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports on a nationwide scale.



发证机关

No. D0181597

姓名 / Full name:

李倡炫

性别 / Sex:

男

身份证件号码 / ID No.:

442827195905050310

注册号 / Registration No.:

4419570162

执业机构 / Employer:

潮州市诚正房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry:

2023-02-18

持证人签名 / Holder's signature

