

广州市安衡价格事务所有限公司

穗安价（估）字〔2022〕T3056号

关于汕头市中山路198号柏嘉半岛花园12幢 705号房全套（151.28 m²）、706号 房全套（151.46 m²）的房地产价值 价格鉴证评估报告

汕头市龙湖区人民法院：

根据贵法院《司法评估委托书》（2021）粤0507执恢153号-1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

汕头市中山路198号柏嘉半岛花园12幢705号房全套（151.28 m²）、706号房全套（151.46 m²）的房地产价值。

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9月14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. 《司法评估委托书》；
2. 《证明》；
3. 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9月14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龙湖区中山路198号柏嘉半岛。根据委托方转来的《证明》显示：位于汕头市中山路198号柏嘉半岛花园12幢705号房的房产面积为151.28 m²；位于汕头市中山路198号柏嘉半岛花园12幢706号房的房产面积为151.46 m²。

经我司评估人员现场勘查，标的所在小区东至泰星路，西至区间道，南至泰星一街，北至中阳大道，现状用途为住宅，均为毛坯。标的小区环境质量好，内有地下停车库，周边配套有儿童公园、食宿、市场、学校等设施齐全，交通便利，临路有公交车站。标的所在楼栋一梯两户。详见勘查相片。

（二）标的房屋的评估

1. 标的房产面积的确定

根据委托方转来《证明》，确认标的房产面积，详见附表。

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10,765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：

标的评估总价=Σ（房产面积×评估单价）

=3,258,996.10 元

八、价格鉴证结论

汕头市中山路198号柏嘉半岛花园12幢705号房全套（151.28 m²）、706号房全套（151.46 m²）的房地产价值总价为人民币叁佰贰拾伍万捌仟玖佰玖拾陆圆壹角整（¥3,258,996.10）。

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

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. 本报告壹式捌份，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. 《司法评估委托书》；
4. 《证明》（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

二〇二二年九月十五日



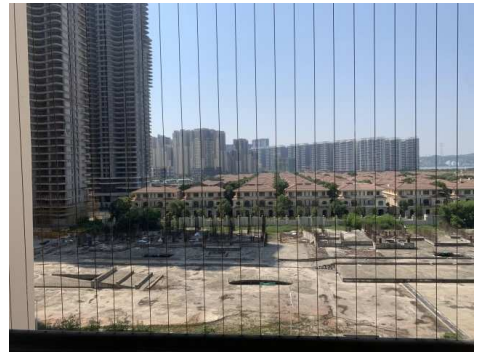
【附表】

汕头市中山路198号柏嘉半岛花园12幢705号房全套（151.28m²）、706号房全套（151.46m²）的房地产价值
价格鉴证评估明细表

评估基准日：2022年9月14日

序号	标的	用途	评估面积（m ² ）	评估单价（元）	评估总价（元）
1	汕头市龙湖区中山路198号柏嘉半岛12幢705号房	住宅	151.28	10,765.00	1,628,529.20
2	汕头市龙湖区中山路198号柏嘉半岛12幢706号房	住宅	151.46	10,765.00	1,630,466.90
合 计					3,258,996.10

照片



大
同
小
異

汕头市龙湖区人民法院

司法评估委托书

(2021)粤0507执恢153号-1

广州市安衡价格事务所有限公司汕头市分公司：

我院在执行申请人中铁建设集团有限公司与被执行人广东锦峰地产投资有限公司建设工程施工合同纠纷一案过程中，需对被执行人广东锦峰地产投资有限公司位于汕头市中山路198号柏嘉半岛花园12幢705号房全套(151.28m²)、706号房全套(151.46m²)的房地产价值进行评估。

依据有关规定，现委托你司对上述事项进行评估，请在接受委托三十个工作日内完成评估工作并将书面评估报告及时报送我院。

注：送我院评估结论8份。



二〇二一年九月五日

委托单位联系人：辛晓如联系电话 0754-82771572，林展鹏（主办人）联系电话 0754-88898142。

附：(2021)粤0507执恢153号执行裁定书之二、不动产登记交易中心证明复印件二份。

汕头市不动产登记交易中心

证 明

汕头市龙湖区人民法院：

贵院（2021）粤 0507 执恢 153 号之一《协助查询通知书》收悉，经查市中心城区（龙湖区、金平区）不动产登记信息系统，截至 2022 年 6 月 24 日 15 时 7 分，位于汕头市中山东路 198 号柏嘉半岛花园 10 幢 706 号房的房产面积为 179.64 m²，位于汕头市中山东路 198 号柏嘉半岛花园 12 幢 603 号房的房产面积为 150.99 m²，位于汕头市中山东路 198 号柏嘉半岛花园 12 幢 705 号房的房产面积为 151.28 m²，位于汕头市中山东路 198 号柏嘉半岛花园 12 幢 706 号房的房产面积为 151.46 m²，上述房产均已办理总确权登记，无抵押、查封情况。

特此证明

汕头市不动产登记交易中心
2022年6月24日



汕头市不动产登记交易中心

证 明

汕头市龙湖区人民法院：

贵院（2021）粤 0507 执恢 153 号《协助查询通知书》收悉，经查市中心城区（龙湖区、金平区）不动产登记信息系统，截至 2022 年 6 月 20 日 16 时 40 分，位于汕头市中山东路 198 号柏嘉半岛花园 10 幢 706 号房、位于汕头市中山东路 198 号柏嘉半岛花园 12 幢 603 号房、位于汕头市中山东路 198 号柏嘉半岛花园 12 幢 705 号房、位于汕头市中山东路 198 号柏嘉半岛花园 12 幢 706 号房均已办理总确权登记，权属人为：广东锦峰地产投资有限公司，未见抵押、查封。

特此证明

汕头市不动产登记交易中心

2022年6月20日





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：