

广州市安衡价格事务所有限公司

穗安价（估）字〔2022〕T3069号

关于卢伟彬位于汕头市丽日庄西区54栋南北座南座 301号房全套（119.52 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》（2022）粤0507执恢121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

卢伟彬位于汕头市丽日庄西区54栋南北座南座301号房全套（119.52 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10月24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. 《房地产权证书》粤房地权证汕字第 1000128143 号；
3. 《不动产登记证明》；
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 10 月 24 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珠江路。根据委托方转来的《房地产权证书》相关资料显示：标的房地产权证书号：粤房地权证汕字第1000128143号，规划用途：住宅，房屋所有权取得方式：2013年4月购买，房屋坐落：汕头市龙湖区丽日庄西区54幢南北座南座301号房全套，房屋结构：钢筋混凝土结构，建筑面积：119.52 m²。

经我司评估人员现场勘查，标的所在小区东至丽日街，西至嵩山路，南至丽日北街，北至珠江路，室内为精装修，户型是3房2厅1卫，室内阳台处两边约10 m²于证载面积之外。标的小区环境质量一般，周边配套餐饮、市场、学校等设施齐全，交通便利，小区外有临时停车位。详见勘查相片。

（二）标的房屋的评估

1. 标的房产面积的确定

根据委托方转来的《房地产权证书》相关资料，确认标的房产面积为119.52 m²。

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7,161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：

$$\begin{aligned} \text{标的评估总价} &= \Sigma (\text{房产面积} \times \text{评估单价}) \\ &= 855,883 \text{ 元 (四舍五入到元位)} \end{aligned}$$

八、价格鉴证结论

卢伟彬位于汕头市丽日庄西区 54 栋南北座南座 301 号房全套(119.52 m²) 的房地产价值总价为人民币捌拾伍万伍仟捌佰捌拾叁圆整 (¥855,883.00)。

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. 勘查照片（节选）；
2. 《司法评估委托书》；
3. 《价格评估机构资质登记证书》（复印件）；
4. 《价格评估机构营业执照（副本）》（复印件）；
5. 《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

二〇二二年十月二十五日

相片



汕头市龙湖区人民法院

司法评估委托书

(2022)粤0507执恢121号

广州市安衡价格事务所有限公司汕头市分公司:

我院在执行申请人游汉金与被执行人卢伟彬民间借贷纠纷一案过程中,需对卢伟彬位于汕头市丽日庄西区54栋南北座南座301号房全套(119.52m²)的房地产价值进行评估。

依据有关规定,现委托你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。



委托单位联系人:辛晓如联系电话0754-82771572,陈君宏
(主办人)联系电话0754-88887224。

附:(2022)粤0507执恢121号执行裁定书、房地产权结果信息一览表、房地产权证、房地产和结果信息一览表复印件各一份。



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：



姓名： 陈勇峰

性别： 男

身份证号码： 440509199009303217

执业类别： 助理价格鉴证师

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： GZ00013

签发日期： 2022-07-02

登记情况

经审核，持证人符合条件，准予登记。

登记有效期至： 2025-07-01

登记单位印章：

登记日期： 2022-07-02



登记情况

登记有效期至：

登记单位印章：

登记日期：