

韶关市中公价格事务所有限公司

The price affairs Co.Ltd.Shaoguan Zhonggong

# 评估报告

广东·韶关

Guangdong Shaoguan

## 关于翁源县龙仙镇环城北路南七巷 27 号 (第四、第五层) 房产价格评估结论书

翁源县人民法院:

根据贵单位《翁源县人民法院委托书》( (2022) 粤 0229 执恢 12 号) 委托, 本公司遵循合法、公正、科学的原则, 按照规定的标准、程序和方法, 依法进行了价格评估。现将有关情况综述如下:

### 一、价格评估标的

价格评估标的为翁源县龙仙镇环城北路南七巷 27 号(第四、第五层) 房产的价格。

### 二、价格评估目的

为委托方执行案件提供价格参考依据。

### 三、价格评估基准日

2022 年 10 月 26 日。

### 四、价格定义

价格评估结论所指价格是: 评估标的在评估基准日, 采用公开市场价值标准确定的客观价格。

### 五、价格评估依据

#### (一) 法律法规

- 1、《中华人民共和国价格法》;
- 2、《中华人民共和国房地产管理法》;
- 3、《中华人民共和国土地管理法》;
- 4、中价协[2020]31 号《关于印发〈价格鉴证评估执业规范〉的通知》;

- 5、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》；
- 6、其他有关价格评估的法律、法规、政策。

(二) 委托方提供的有关资料

- 1、《翁源县人民法院委托书》（（2022）粤 0229 执恢 12 号）；
- 2、《国有土地使用证》（翁国用（2011）第 0100573 号）
- 3、其它有关资料。

(三) 评估方收集的有关资料。

- 1、估价人员通过现场勘察和市场调查资料；
- 2、现时市场相关价格信息资料。

## 六、价格评估方法

市场法。

## 七、价格评估过程

本公司接受委托后，成立了价格评估小组，制定了价格评估作业方案，通过进行市场调查和现场勘察，确定价格评估方法对标的进行价格评估。

房地产价格评估的方法有市场比较法、收益法、成本法、假设开发法等。由于类似房产的市场交易较为活跃，市场交易案例容易搜集，市场资料较为充分，故本次评估采用市场比较法。

现将评估过程叙述如下：

### 1、面积的确定

根据委托方提供的《国有土地使用证》：（翁国用（2011）第 0100573 号）显示宗地面积为 101 m<sup>2</sup>，确定翁源县龙仙镇环城北路南七巷 27 号（第四、第五层）房产面积分别为 101 m<sup>2</sup>、50.05 m<sup>2</sup>（第五层为半层），合计 151.05 m<sup>2</sup>，具体详见附件。

## 2、房屋每平方米市场价格的评估

针对本项评估标的的现状，我们对周边交易情况进行市场调查，按照该地段房屋实际平均交易水平，结合标的实际情况，在可导致每平方米价格偏差的因素中，主要对区域因素与个别因素等进行了比较修正，最终评估出翁源县龙仙镇环城北路南七巷 27 号（第四、第五层）房产在评估时点每平方米的市场平均价格在 2800 元/m<sup>2</sup>。

## 3、标的市场价格的计算

根据上述标的的面积和每平方米单价，按以下公式计算标的市场价格：

$$\begin{aligned}\text{标的市场价格} &= \text{建筑面积} \times \text{每平方米价格} \\ &= 151.05 \times 2800 \\ &= 422940 \text{（元）}\end{aligned}$$

## 八、价格评估结论

根据估算，翁源县龙仙镇环城北路南七巷 27 号（第四、第五层）房产的价格于基准日 2022 年 10 月 26 日的评估价值为人民币（大写）肆拾贰万贰仟玖佰肆拾元整（¥422,940.00），房屋单价为 2800 元/m<sup>2</sup>。

## 九、价格限定条件

（一）委托方提供资料客观真实；

（二）鉴定标的能够按照现有用途继续使用，并且合法权益能够实现。

（三）本次评估未考虑以下因素可能对评估结果造成的影响：

1、长期价格的估值未考虑下列因素：

1) 未来市场环境之变化可能对评估值所带来的影响。

2) 该价格未来改变既定的状况和目的而对价值影响。

2、未考虑特殊的交易方可能追加付出的价格对评估值的影响。

3、本次评估范围以委托方提供的委托书载明内容及清单明细资料为准。

4、未考虑国家宏观经济政策性变化以及遇有自然力和其他不可抗力对价格的影响。

评估报告使用者应关注以上特别事项说明对经济行为的影响。

## 十、声明

(一) 价格评估结论受结论书中已说明的限定条件限制；

(二) 委托方提供资料的真实性由委托方负责；

(三) 价格评估结论仅对本次委托有效，不作它用。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结论书的全部或部分内容，不得发表于任何公开媒体上；使用本结论书不当引起的后果与我公司无关。

(四) 评估机构和评估人员与价格评估对象及有关当事人均没有利害关系。

(五) 本价格评估结论书有效期为壹年，随着时间的推移和国家政策法规的变化、以及标的生产经营成本的变化，本结论书自动失效。

(六) 本评估报告必须完整使用方为有效，对仅使用报告中部分内容所导致的损失，我们不予负责。

(七) 我们执行价格评估业务的目的是对评估对象的价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当认为是对评估对象可实现价格的保证。

## 十一、价格评估作业日期

2022年10月26日至2022年11月01日

## 十二、价格评估机构

(一) 机构名称：韶关市中公价格事务有限公司

(二) 机构资质证书证号：PGJZ-005-1

(三) 法人代表：李建良

## 十二、价格评估人员

(一) 估价人员执业资格证书名称：

《注册价格鉴证师》

(二) 估价人员签名：

姓 名	资格证书号	签 章
-----	-------	-----

龚朝勇

0046

龚朝勇

范颂华

0018933

范颂华

## 十三、附件

- (一) 价格评估委托书复印件；
- (二) 翁国用（2011）第 0100573 号复印件；
- (三) 价格评估标的相关资料复印件；
- (四) 价格评估机构及评估人员资质证复印件。

韶关市中公价格事务有限公司

2022年11月01日





标的外貌



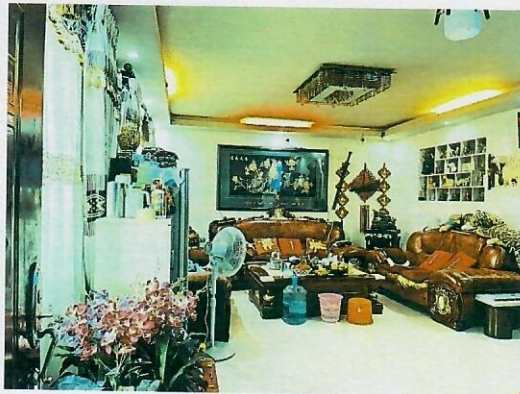
标的外貌



标的楼下出入口



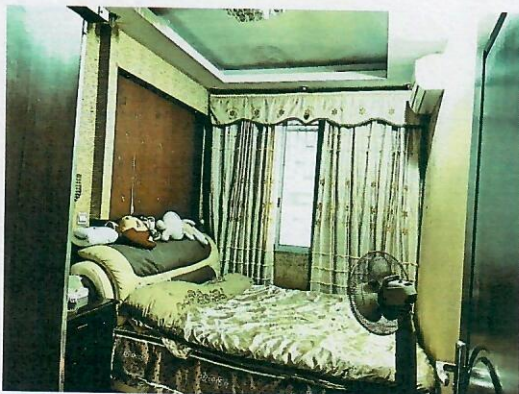
标的楼梯间



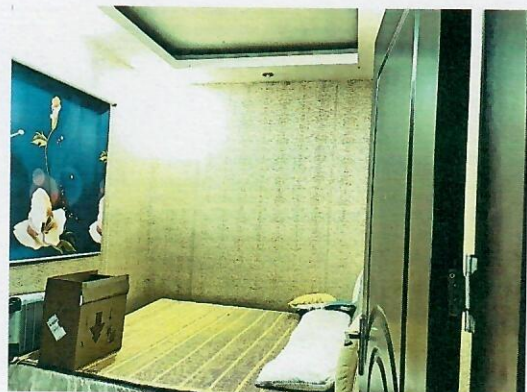
标的第四层屋内照片



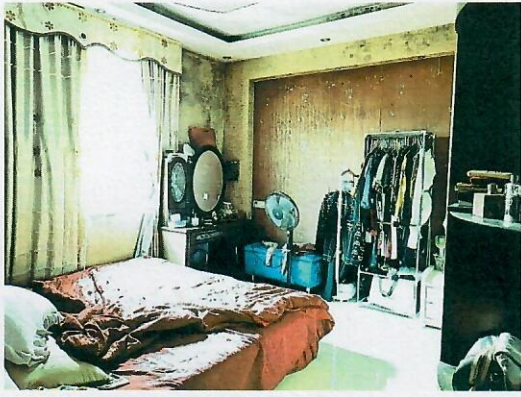
标的第四层屋内照片



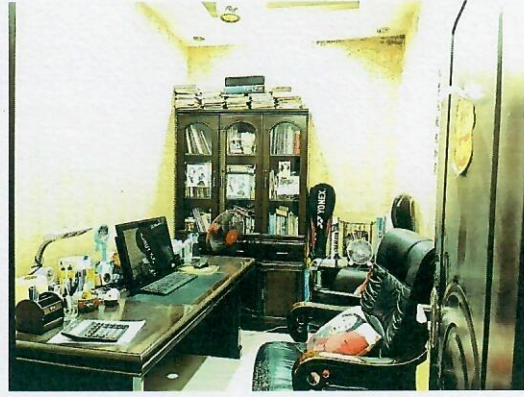
标的第四层屋内照片



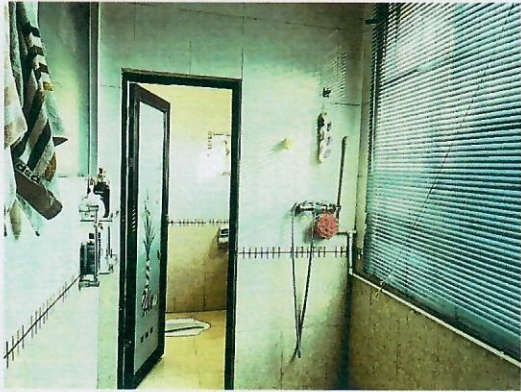
标的第四层屋内照片



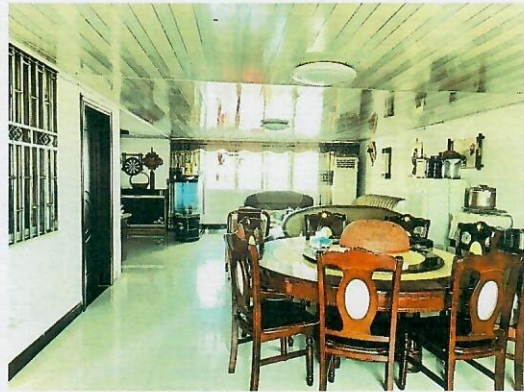
标的第四层屋内照片



标的第四层屋内照片



标的第四层屋内照片



标的第五层屋内照片



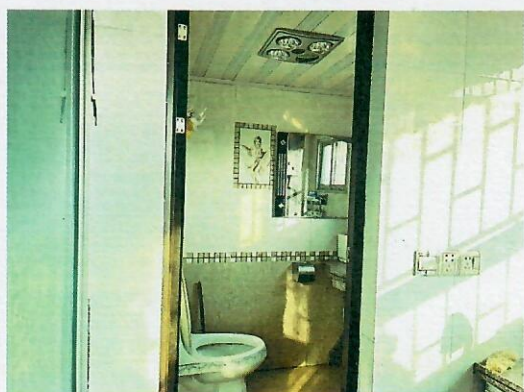
标的第五层屋内照片



标的第五层屋内照片



标的第五层屋内照片



标的第五层屋内照片



# 翁源县人民法院

## 委托书

委托机构	韶关市中公价格事务所有限公司		
委托类别	价格评估鉴定		
案号	(2022)粤0229执恢12号	案由	确认有效合同纠纷
委托事项	对被执行人张厚保基名下位于韶关市翁源县龙仙镇环城北路南七巷27号(第四、第五层)房产的价值进行评估。		
简要案情	依据(2018)粤0229民初192号民事判决书确定的义务,但被执行人至今未履行生效法律文书确定的义务,故申请执行人申请对被执行人张厚保名下位于韶关市翁源县龙仙镇环城北路南七巷27号(第四、第五层)房产的价值进行评估。		
移送材料	执行裁定书,不动产登记资料,查封资料。		
鉴定要求	1、按广东法院网的司法技术辅助网查阅相关规定,完成鉴定工作;2、必须独立、客观、科学完成委托;3、时限:2022年10月30日,超过时限须办理延时申请;4、同意受理委托并可满足委托要求时请回复受理通知和承诺书;5、受理中遇到问题时可与法院委托人联系,不得直接与本案其他任何一方联系。		
备注	案件主办人:王志廷 电话:19875106206		

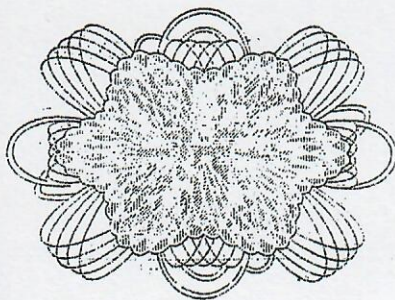
联系人:刘荣昌 联系电话:19875106231



翁国用(2011)第0100573号

土地使用权人	张厚保		
座落	翁源县龙仙镇环城北路南七巷27号		
地号	020100641	图号	
地类(用途)	住宅	取得价格	
使用权类型	出让	终止日期	2081-10-13
使用权面积	101 M <sup>2</sup>	其中	
		独用面积	M <sup>2</sup>
		分摊面积	M <sup>2</sup>

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》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。



张厚保

张厚保

本宗拟同...  
 手续, 国土...  
 办理...  
 2011.10.11

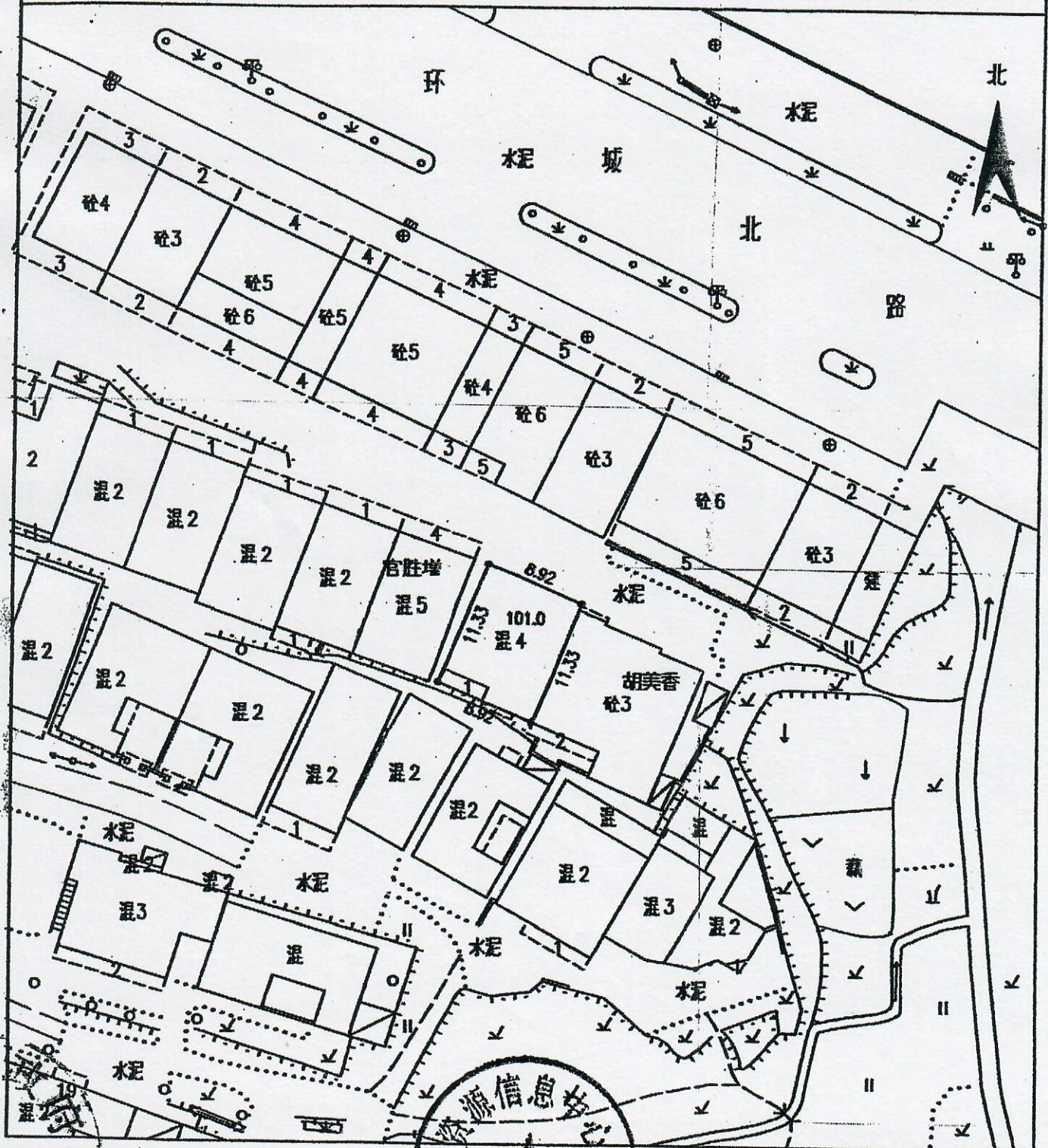
宗地图

单位: m.m<sup>2</sup>

宗地编号: 001

地籍图号: 2695.40-513.25

宗地地址: 龙仙镇环城北路南七巷27号(在三旧改造范围内)



绘图日期: 2011年9月23日  
 1980西安坐标系



测量员: 林丽锋  
 绘图员: 陈柏全

# 价格评估机构资质登记证书

证书编号: PGJZ-005-1

机构名称: 韶关市中公价格事务所有限公司

机构类别: 综合、涉诉讼类

信用等级: 三级

机构地址: 韶关市浈江区升平路99号升平大厦首层4号商铺

资质范围:

根据《中华人民共和国价格法》和《中华人民共和国资产评估法》相关规定, 该机构具有从事价格政策法规咨询、价格成本调查、测算、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、工程造价、清产核资、经济纠纷、法律诉讼、土地、房地产、资源性资产、应税物、走私物、拆迁物、车辆及车物损、股票、证券、有形资产、无形资产等各类标的价格评估及各类损失、有偿服务价格评估的资质。



发证单位:

证书有效期: 至 2023 年 06 月 19 日

2023年06月19日



持证人签名:

证书编号: 0046

姓名: 龚朝勇

性别: 男

身份证号码: 510213197806051670

执业类别: 价格鉴证师

执业单位:

韶关市中公价格事务所有限公司

签发日期: 2018-07-20

登记情况

经审核, 持证人符合条件, 准予登记。

登记有效期至: 2021-07-19

登记单位印

登记日期:



登记情况

经审核, 持证人符合条件, 准予登记。

登记有效期至: 2024-07-19

登记单位印

登记日期:



000531



姓名： 范颂华

性别： 女

身份证号码： 430121197901176425

执业类别： 价格鉴证师

执业单位：

韶关市中公价格事务所有限公司

持证人签名：

证书编号： 0018933

签发日期： 2021-06-21

登记情况

经审核，持证人符合条件，准予登记。

登记有效期至： 2024-06-20

登记单位印章：



登记日期：

登记情况

登记有效期至：

登记单位印章：

登记日期：



地址：广东省韶关市浚江区升平路99号升平大厦首层4号商铺

电话：0751-8877088

邮箱：2284733556@qq.com

邮政编码：512000